



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 132-2017/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, JULY 28, 2017 (SRAVANA 5, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 28 जुलाई, 2017

संख्या Misc-107(A)/ED(R)/196.— भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 84 की उप धारा (2) के साथ पठित उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या Misc-107(A)/ED(R)/1/55/2016-ITCP, दिनांक 28 अप्रैल, 2017 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात्:—

अध्याय — I

प्रारंभिक

1. (1) ये नियम हरियाणा भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 कहे जा सकते हैं। संक्षिप्त नाम और प्रारंभ।
- (2) ये राज्य राजपत्र में इनके प्रकाशन की तिथि से लागू होंगे।
2. (1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो ;— परिभाषाएं।
 - (क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16);
 - (ख) "अनुबन्ध" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न अनुबन्ध;
 - (ग) "आबंटितियों के संगम" से अभिप्राय है, किसी भू-सम्पदा परियोजना के आबंटितियों का कोई समूह चाहे किसी भी नाम से पुकारा जाए, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो, उनके सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो और इनके अंतर्गत आबंटितियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि भी शामिल हैं;

(घ) "अधिप्रमाणित प्रति" से अभिप्राय है, इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा मुहैया करवाए जाने के लिए अपेक्षित किसी दस्तावेज की स्वयं-सत्यापित प्रति;

(ङ) "उपनिवेश" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

व्याख्या : — उपनिवेश में एक से अधिक परियोजना शामिल हो सकती हैं तथा प्रत्येक ऐसी परियोजना (परियोजनाएं) चरणों में विकसित की जा सकती है;

(च) "सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाओं" का वही अर्थ होगा जो ग्रुप आवास, समेकित वाणिज्यिक काम्पलैक्स, साईबर सिटी/पार्क के मामले में हरियाणा कक्ष समूह स्वामित्व अधिनियम, 1983 (1983 का 10) में परिभाषित है तथा प्लाटिड उपनिवेश के मामले में हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) में यथा परिभाषित समरूप अर्थ होगा;

(छ) "साईबर सिटी" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(ज) "साईबर पार्क" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(झ) "बाहरी विकास संकर्म" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(ञ) "प्ररूप" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;

(ट) "सामूहिक आवास" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(ठ) "एकीकृत वाणिज्यिक संव्यूह" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(ड) "आंतरिक विकास संकर्म" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;

(ढ) "अभिन्यास योजना" से अभिप्राय है, प्लाटों, सड़कों, खुले स्थानों इत्यादि में भूमि के विभाजन या प्रस्तावित विभाजन तथा यथा आवश्यक अन्य व्यौरों को चित्रित करने वाले उपनिवेश की योजना;

(ण) "निर्माणाधीन परियोजना" से अभिप्राय है, कोई परियोजना, जिसके विकास के लिए दिनांक प्रथम मई, 2017 को या इससे पूर्व हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास विनियमन अधिनियम, 1975 के अधीन अनुज्ञप्ति जारी की थी तथा जहां विकास संकर्म उक्त तिथि को अभी पूरे किए जाने हैं, किन्तु इसमें उन परियोजनाओं को शामिल नहीं किया गया है:-

(i) कोई परियोजना जिसके लिए विकास संकर्मों के पूरा करने के बाद हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियम, 1976 के नियम 16 के अधीन या हरियाणा भवन संहिता, 2017 की उप-संहिता 4.10 के अधीन, जैसी भी स्थिति हो, आवेदन इन नियमों के प्रकाशन की तिथि को या से पूर्व सक्षम प्राधिकारी को किया गया है;

(ii) किसी परियोजना का कोई भाग जिसके लिए भागतः समापन/समापन, अधिभोग प्रमाणपत्र या उसका भाग इन नियमों के प्रकाशन को या से पूर्व प्रदान किया गया है;

(त) "पार्किंग" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा भवन संहिता, 2017 (भवन नियम) में परिभाषित है;

(थ) "परियोजना भूमि" से अभिप्राय है, भूमि का कोई टुकड़ा या टुकड़े (पारसल) जिस पर प्रोत्साहक द्वारा परियोजना विकसित की जाती है तथा निर्मित की जाती है;

- (द) "धारा" से अभिप्राय है, अधिनियम की धारा;
- (ध) "सरकार" से अभिप्राय है, हरियाणा राज्य की सरकार;
- (न) "अनुसूची" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न अनुसूची;
- (प) "संरचनात्मक कमियाँ" से अभिप्राय है, भवन, अपार्टमेन्ट या इकाई के अभिहित भार वहन करने घटकों की वास्तविक भौतिक क्षति/कमियाँ जैसे त्रुटियाँ, टूट-फूट अथवा घटकों, जैसे कि भार सहने वाले खम्बे, दीवारे, स्लैब, बीम इत्यादि, में समयोपरि दिखाई देने वाली दरारें जो अपार्टमेन्ट या भवन की मजबूती तथा स्थिरता को प्रभावित कर सकती हैं तथा इसमें निम्नलिखित में से कोई भी शामिल होगी; अर्थात्:-
- (i) प्रबलित सीमेंट कन्क्रीट (आर सी सी) या भवन संरचना निर्माण (संरचनात्मक रूप से डिजाईनड) के संरचनात्मक नरम स्टील (एम एस) घटकों की डिजाइन विशेषता के कारण कमियाँ;
 - (ii) आर सी सी अथवा एम एस कार्य की अनुचित या खराब कारीगरी के कारण कमियाँ;
 - (iii) ऐसी आर सी सी अथवा एम एस कार्य में प्रयुक्त सामग्री के कारण कमियाँ;
 - (iv) चिनाई कार्य में बड़ी दरार जो आर सी सी अथवा एम एस कार्य की कमी के परिणाम स्वरूप उत्पन्न है;
 - (v) कोई कमी जो प्रोत्साहक की उपेक्षा, घटिया सामग्री के प्रयोग या व्यवहार की विनियामक संहिता की अननुपालन के कारण घटित हुई सिद्ध होती है।
- व्याख्या :-** प्रोत्साहक, मूल विशिष्टियों/डिजाइन से संरचनात्मक या वास्तु परिवर्तन करने से आबंदिती द्वारा की गई कोई ऐसी संरचनात्मक/ वास्तु कमी के लिए दायी नहीं होगा।
- (2) इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु अपरिभाषित शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो क्रमशः उन्हें अधिनियम में दिए गए हैं।

भाग - II

भू-सम्पदा परियोजना

3. (1) भू-सम्पदा परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन, प्राधिकरण को अधिनियम की धारा 4 के अधीन विनिर्दिष्ट सहित निम्नलिखित सूचना तथा दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए तीहरी प्रति में प्ररूप 'आर ई पी - 1' में लिखित में किया जाएगा; अर्थात् :-
 - (क) प्रोत्साहक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ख) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों की निर्माता के खातों का दायित्व, प्रोत्साहक का विशेष रूप से इसकी परिसम्पति पर कर्ज अनुपात, लेखा-परीक्षित लाभ तथा हानि लेखे, तुलन-पत्र, नकद बहाव (फलों) विवरणी, निदेशक की रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट; तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है, वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों के लिए प्रोत्साहक के लेखा-परीक्षित लाभ हानि लेखे, तुलन-मत्र, नकद बहाव विवरणी तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट भी शामिल हैं;
 - (ग) भू-सम्पदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों तथा कवरड पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
 - (घ) भूमि, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, के ऐसे हक के प्रमाणीकरण सहित हक की श्रृंखला के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेजों सहित प्रोत्साहक के हक को प्रतिबिम्बित करने वाले विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ङ) भूमि, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर ऋण भार के ब्योरे जिसमें ऐसी भूमि में या पर किन्हीं अधिकारों, हक, हित, देय, वाद तथा किसी पक्षकार का नाम भी शामिल है। सम्बन्धित राजस्व प्राधिकारी, जो तहसीलदार से नीचे की पदवी का न हो, द्वारा जारी ऋणभार मुक्त प्रमाणपत्र;

रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन।

- (च) जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, वहां प्रोत्साहक तथा ऐसे स्वामी के बीच किए गए रजिस्टर्ड सहयोग करार (जहां कहीं लागू हो), विकास करार, संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी (स्वामियों) की सहमति के ब्योरे तथा भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जानी प्रस्तावित है, पर ऐसे स्वामी का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियाँ;
- (छ) प्रोत्साहक का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता यदि वह व्यक्तिगत है तथा अध्यक्ष, भागीदारों, निदेशकों, जैसी भी स्थिति हो, तथा अन्य हस्तियों के मामले में प्राधिकृत व्यक्ति के नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।

- (2) प्रोत्साहक अनुसूची-1 में वर्णित दर पर संगणित राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में मॉग ड्राफ्ट के रूप में या बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान पद्धति के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रेशन फीस का भुगतान करेगा।
- (3) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा, प्ररूप 'आर ई पी-II' में होगी जिसमें यह बताने वाली घोषणा शामिल होगी कि प्रोत्साहक लिंग, जाति, वंश, रंग, धर्म इत्यादि के आधार पर किसी अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के आंबटन के समय पर किसी आंबटिती के विरुद्ध भेदभाव नहीं करेगा। प्रोत्साहक इकायें/अपार्टमेन्टों /प्लॉटों का विशिष्ट मूल्य रख सकता है।

निर्माणाधीन
परियोजनाओं का
प्रोत्साहकों द्वारा
अतिरिक्त
प्रकटीकरण।
धारा 4

4. (1) निर्माणाधीन परियोजना का प्रोत्साहक निम्नलिखित सूचना देने के लिए प्राधिकरण को आवेदन करेगा :-

- (क) आंबटितियों से संगृहीत कुल धन राशि, परियोजना के विकास के लिए खर्च धन राशि तथा प्रोत्साहक के पास पड़ी बकाया/अव्ययित राशि;
- (ख) विक्रय के समय पर परियोजना के समापन के लिए आंबटिती को प्रकट की गई मूल समय अवधि सहित परियोजना की स्थिति, (तिथि तक किए गए विकास की सीमा तथा लम्बित विकास की सीमा) जिसमें विलम्ब तथा समय अवधि भी शामिल है, जिसमें वह लम्बित परियोजना को पूरा करने की सहमति देता है, जो पहले ही पूरे किए गए विकास की सीमा के अनुरूप होगा तथा यह सूचना, इंजीनियर, वास्तुकार तथा चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित की जाएगी।

- (2) प्रोत्साहक कारपेट क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेन्ट का आकार प्रकट करेगा चाहे वह किसी अन्य आधार पर बेचा गया है जैसा कि उत्तम क्षेत्र/उत्तम निर्मित क्षेत्र, निर्मित क्षेत्र इत्यादि जो उस सीमा तक प्रोत्साहक तथा आंबटिती के बीच किए गए करार की वैधता को प्रभावित नहीं करेगा।

- (3) प्लॉटिड विकास के मामले में, प्रोत्साहक सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित सीमा/जोनिंग प्लान के अनुसार आंबटिती को बेचे जाने वाले प्लॉट का क्षेत्र प्रकट करेगा।

- (4) निर्माणाधीन तथा नई परियोजनाओं के लिए, प्रोत्साहक, प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की तीन मास की अवधि के भीतर पृथक बैंक खाते में आंबटितियों से पहले ही वसूल की गई राशियों का सतर प्रतिशत जमा कराएगा, जो धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के उपखण्ड (घ) के अधीन यथा उपबन्धित परियोजना की भूमि तथा निर्माण की कीमत को पूरा करने के लिए प्रयुक्त की जाएगी जो उसमें विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जाएगी।

व्याख्या: - (1) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के उपखण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, भूमि की कीमत में प्रोत्साहक द्वारा उपगत लागत होगी, चाहे वह तत्काल खरीद, पट्टा, रजिस्ट्रेशन प्रभारों स्टाम्प ड्यूटी तथा दलाली लागत इत्यादि के रूप में हो।

- (2) निर्माण कीमत में, परियोजना के भौतिक विकास के लिए स्थल पर खर्च के लिए प्रोत्साहक द्वारा उपगत लागत होगी तथा इसमें वैधानिक प्रभार तथा बाह्य विकास प्रभार (ई डी सी) भी शामिल हैं।

- (5) कोई परियोजना जहां हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियम, 1976 के नियम 16 के अधीन या हरियाणा भवन संहिता, 2017 की उप संहिता 4.10 के अधीन आवेदन, जो भी स्थिति हो, सक्षम प्राधिकरण को, इन नियमों के प्रकाशन को या से पहले किया जाता है, किन्तु हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियम, 1976 के नियम 16 के अधीन समापन/समापन का भाग या हरियाणा भवन संहिता, 2017 की उप-संहिता 4.10 के अधीन, जैसी भी स्थिति हो, अधिभोग प्रमाण-पत्र/ उसका भाग प्रदान करने से सक्षम प्राधिकरण द्वारा, चाहे 30.07.2017 को या उसके बाद, अस्वीकार कर दिया गया है, तो प्रोत्साहन को आवेदक द्वारा ऐसे इनकार के ससूचना की प्राप्ति तीस दिनों के भीतर परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को आवेदन करना होगा।

5. (1) परियोजना के रजिस्ट्रेशन के बाद, प्राधिकारी प्रोत्साहक के आवेदन में यथा वर्णित परियोजना की समापन की नियत अवधि के लिए प्रोत्साहक को प्ररूप 'आर ई पी - III' में रजिस्ट्रेशन संख्या सहित रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र जारी करेगा, ब तर्त परन्तु सक्षम प्राधिकरण द्वारा प्रोत्साहक को दी गई अनुज्ञप्ति तथा अन्य अनुमतियां ऐसे रजिस्ट्रेशन के समय पर वैध हैं। यदि, ऐसे रजिस्ट्रेशन का नियत समय, अनुज्ञप्ति की वैधता अवधि से बाहर है, तो प्रोत्साहक उचित समय में शेष अवधि के लिए अपनी उक्त अनुज्ञप्ति/अनुमतियां नवीकृत करवाएगा। अन्यथा, उसका रजिस्ट्रेशन उसे सुनवाई का अवसर देने के बाद रद्द किया जा सकता है।
- (2) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकारी प्ररूप 'आर ई पी-IV' में प्रोत्साहक को सूचित करेगा :
- परन्तु प्राधिकारी ऐसी कमियों के बारे में संसूचना जारी करने की तिथि से तीस दिन की अवधि के भीतर कमियां, यदि कोई हो, को ठीक करने के लिए प्रोत्साहक को अवसर प्रदान कर सकता है।
6. (1) अधिनियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन, प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन की समाप्ति से पूर्व तीन मास के भीतर तीहरी प्रति में प्ररूप आर ई पी. - V में प्रोत्साहक द्वारा किए गए आवेदन पर प्राधिकारी द्वारा बढ़ाया जा सकता है।
- (2) रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन के साथ परियोजना के समापन में देरी के लिए कारण निदिष्ट करते हुए तथा ऐसे कारणों के समर्थन में दस्तावेजों के साथ परियोजना के लिए रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवश्यकता बताते हुए व्याख्यात्मक टिप्पणी सहित नियम 3 के उप-नियम (2) के अधीन यथा उपबन्धित रजिस्ट्रेशन फीस के आधे के समकक्ष राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में मॉग ड्राफ्ट या, बैंक चैक या आनलाईन भुगतान पद्धति के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, सलग्न किया जाएगा :
- परन्तु जहां रजिस्ट्रेशन का विस्तार फोर्स मैज्योर, न्यायालय आदेश, सरकारी पालिसी/मार्ग दर्शन, निर्णय के कारण है, तो प्राधिकरण अपने विवेक से रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए फीस माफ कर सकता है।
- (3) रजिस्ट्रेशन के विस्तार के मामले में, प्राधिकरण प्ररूप 'आई ई पी - VI' में उसके बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा तथा रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकरण प्ररूप 'आर ई पी - IV' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा:
- परन्तु प्राधिकरण ऐसी कमियों के बारे में संसूचना जारी करने की तिथि से तीस दिन की अवधि के भीतर कमियां, यदि कोई हों, को ठीक करने के लिए प्रोत्साहक को अवसर प्रदान कर सकता है।
7. धारा 7 के अधीन परियोजना के रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण पर, प्राधिकरण प्ररूप 'आर ई पी - IV' में ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा :
- परन्तु प्रोत्साहक को उसकी परियोजना के रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण से पूर्व सुनवाई का अवसर दिया जाएगा।

परियोजना का रजिस्ट्रेशन स्वीकार या अस्वीकार करना।
धारा 5

परियोजना के रजिस्ट्रेशन का विस्तार।
धारा 6

परियोजना के रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण
धारा 7

8. (1) विक्रय के लिए करार अनुबन्ध 'क' के अनुसार होगा।
- (2) निष्पादन से पूर्व अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन तथा ऐसे अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के विक्रय के लिए करार के रजिस्ट्रेशन के सम्बन्ध में आबंटितियों द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र या कोई अन्य दस्तावेज का अर्थ विक्रय के लिए करार के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन आबंटितियों के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने के लिए नहीं लगाया जाएगा।

विक्रय के लिए करार।
धारा 13

भाग-III

भू-सम्पदा एजेंट

9. (1) रजिस्ट्रेशन के लिए प्रत्येक भू-सम्पदा एजेंट, निम्नलिखित दस्तावेजों सहित तीहरी प्रति में प्ररूप 'आर ई ए - 1' में प्राधिकरण को लिखित में आवेदन करेगा, अर्थात् :-
- (क) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्योरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम की किस्म (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) शामिल हैं;

भू-सम्पदा एजेंट द्वारा रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन।
धारा 9

- (ख) रजिस्ट्रेशन के ब्योरे (चाहे स्वामित्व, भागीदारी, कम्पनी, सोसाइटी इत्यादि के रूप में) जिसमें उप-विधियां, संगम का ज्ञापन, संगम अनुच्छेदों, इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, शामिल है;
- (ग) भू-सम्पदा एजेंट, यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो तथा अन्य हस्तियों के मामले में भगीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पता, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो;
- (घ) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ङ) कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति;
- (च) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसी अन्य सूचना तथा दस्तावेज।
- (2) भू-सम्पदा एजेंट, अनुसूची - II में वर्णित दर पर संगणित राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में मांग ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में या आनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रेशन फीस का भुगतान करेगा।
- भू-सम्पदा एजेंट को रजिस्ट्रेशन देना।
धारा 9
10. (1) नियम 9 के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, प्राधिकरण, तीस दिन की अवधि के भीतर या तो भू-सम्पदा एजेंट का रजिस्ट्रेशन स्वीकार करेगा या आवेदन अस्वीकार करेगा, जैसी भी स्थिति हो:
- परन्तु प्राधिकरण ऐसी कमियों के बारे में संसूचना जारी करने की तिथि से तीस दिन की अवधि के भीतर कमियां, यदि कोई हों, को ठीक करने के लिए भू-सम्पदा एजेंट को सुनवाई का अवसर प्रदान कर सकता है।
- (2) भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन पर, प्राधिकरण भू-सम्पदा एजेंट को प्ररूप 'आर ई ए-III' में रजिस्ट्रेशन संख्या सहित रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र जारी करेगा।
- (3) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकरण प्ररूप 'आर ई ए - III' में आवेदक को सूचित करेगा।
- (4) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा।
- भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन का नवीकरण।
धारा 9
11. (1) नियमों के अधीन भू-सम्पदा एजेंट को प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन, प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन की समाप्ति से पूर्व, तीन मास के भीतर तीहरी प्रति में प्ररूप 'आर ई ए - IV' में भू-सम्पदा एजेंट द्वारा आवेदन किए जाने पर नवीकृत किया जा सकता है।
- (2) रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन के साथ अनुसूची - II में वर्णित दर पर संगणित राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में ड्राफ्ट या बैंकर चैक या ऑन-लाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, संलग्न किया जाएगा।
- (3) भू-सम्पदा एजेंट नवीकरण के लिए आवेदन के समय पर नियम 9 के उप-नियम (1) के खण्ड (क) से (च) में निर्दिष्ट सभी अद्यतन दस्तावेजों को भी प्रस्तुत करेगा।
- (4) रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के मामले में, प्राधिकरण प्ररूप 'आर ई ए - V' में उसके बारे में भू-सम्पदा एजेंट को सूचित करेगा और रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्ररूप 'आर ई ए - III' में भू-सम्पदा एजेंट को सूचित करेगा :
- परन्तु रजिस्ट्रेशन के लिए कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकृत नहीं किया जाएगा जब तक भू-सम्पदा एजेंट को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाता:
- परन्तु यह और कि प्राधिकरण ऐसी कमियों के बारे में सूचना जारी करने की तिथि से तीस दिन की अवधि के भीतर कमियां, यदि कोई हों, को ठीक करने के लिए भू-सम्पदा एजेंट को अवसर प्रदान कर सकता है।
- (5) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा।
- भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण।
धारा 9
12. प्राधिकरण भू-सम्पदा एजेंट को दिए गए रजिस्ट्रेशन या उसका नवीकरण, जैसी भी स्थिति हो, प्रतिसंहरण कर सकता है तथा प्ररूप 'आर ई ए-III' में ऐसे प्रतिसंहरण को भू-सम्पदा एजेंट को सूचित कर सकता है।
- लेखों, अभिलेखों तथा दस्तावेजों।
धारा 10
13. भू-सम्पदा एजेंट, आय कर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार अपनी लेखों, अभिलेखों तथा दस्तावेजों को बनाए रखेगा तथा सुरक्षित रखेगा।

भाग - IV

प्राधिकरण की वेबसाईट पर प्रकाशित किए जाने वाले ब्योरे

14. (1) प्राधिकरण सुनिश्चित करेगा कि अधिनियम के अधीन रजिस्टर्ड प्रत्येक परियोजना के सम्बन्ध में निम्नलिखित सूचना अपनी वेब साईट पर उपलब्ध करवाई जाए, अर्थात्:-
- (क) निम्नलिखित सहित प्रोत्साहक के ब्योरे, अर्थात् :-
- (i) प्रोत्साहक या ग्रुप प्रोफाइल -
- (अ) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्योरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम की किस्म (स्वामित्व, सीमित दायित्व भागीदारी, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी) तथा ऐसे उद्यम के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्योरे तथा हाल में निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के मामले में, मूल हस्ती के संक्षिप्त ब्योरे जिसमें उसके नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम की किस्म (चाहे वह स्वामित्व, सोसाइटी, सीमित दायित्व भागीदारी, भागीदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी के रूप में हो) शामिल है;
- (आ) प्रोत्साहक की पृष्ठभूमि, प्रोत्साहक का कार्य अनुभव तथा हाल में निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के मामले में, अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसी भी स्थिति हों, तथा उसकी मूल हस्ती के प्राधिकृत व्यक्तियों का कार्य अनुभव;
- (इ) व्यक्तिगत मामले में, प्रोत्साहक का नाम, पता, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो तथा अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसी भी स्थिति हो, तथा उसके प्राधिकृत व्यक्तियों के नाम, पते, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो।
- (ii) राज्य में प्रोत्साहक का ट्रैक रिकार्ड :-
- (अ) भू-सम्पदा विकास में प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के अनुभव के वर्षों की संख्या;
- (आ) पिछले पांच वर्षों में अब तक पूरी की गई परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्रों की संख्या जिसमें परियोजनाओं की स्थिति उसके समापन में विलम्ब, भूमि की किस्म तथा लम्बित भुगतानों के ब्योरे भी शामिल है;
- (इ) निर्माणाधीन परियोजनाओं की संख्या तथा पिछले पांच वर्षों में आरम्भ निर्मित किया जाने वाला प्रस्तावित क्षेत्र जिसमें उक्त परियोजनाओं की स्थिति, इसके समापन में विलम्ब, भूमि की किस्म तथा लम्बित भुगतानों के ब्योरे भी शामिल है;
- (ई) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ख) में यथा उपबन्धित पिछले पांच वर्षों के लिए निर्माणाधीन तथा पूरी की गई परियोजनाओं के ब्योरे तथा प्रोफाइल :
- परन्तु यदि प्रोत्साहक के पास राज्य में भू-सम्पदा परियोजना विकसित करने का पूर्व अनुभव नहीं है, तो प्राधिकरण अन्य राज्यों या संघ क्षेत्र में भू-सम्पदा विकास में प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के अनुभव के वर्षों की संख्या पूछ सकता है।
- उपरोक्त सूचना अनुबन्ध-ख के अनुसार विहित रीति में दी जानी अपेक्षित है।
- (iii) वाद:- राज्य में प्रोत्साहक द्वारा विकसित या विकसित की जा रही भू-सम्पदा परियोजनाओं के सम्बन्ध में पिछले पांच वर्षों में वादों के ब्योरे।
- उपरोक्त सूचना अनुबन्ध-ग के अनुसार विहित रीति में दी जानी अपेक्षित है।
- (iv) वेबसाईट :-
- (अ) प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के वेब सम्पर्क;
- (आ) परियोजना का वेब सम्पर्क।

वेब साईट पर
प्रकाशित किए
जाने वाले ब्योरे।
धारा 34

(ख) निम्नलिखित सहित भू-सम्पदा परियोजना के ब्योरे, अर्थात् :-

- (i) परियोजना के सम्बन्ध में जारी किया गया विज्ञापन तथा विवरणिका;
- (ii) अनुपालन (अनुपालनों) तथा रजिस्ट्रेशन के ब्योरे,-
 - (अ) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) में यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त अनुमोदनों/स्वीकृतियों की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (आ) परियोजना या उसके चरण की मूल तथा पश्चात्वर्ती स्वीकृत जोनिंग/भवन योजना, अभिन्यास योजना तथा विशिष्टियां, तथा धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (घ) में यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना;
 - (इ) अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन के ब्योरे;
- (iii) अपार्टमेन्ट, प्लॉट तथा पार्किंग सम्बन्धी ब्योरे :-
 - (अ) एकमात्र बालकोनी या बरामदा के क्षेत्रों तथा अपार्टमेन्ट में एकमात्र खुला बारजा क्षेत्रों, यदि कोई हो, के साथ-साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेन्टों की संख्या, किस्म तथा कारपैट क्षेत्र के ब्योरे या परियोजना या दोनों, जैसी भी स्थिति हों, में विक्रय के लिए प्लॉटों की संख्या, किस्म तथा क्षेत्र के ब्योरे;
 - (आ) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज/पार्किंग स्थल की संख्या तथा क्षेत्र के ब्योरे;
 - (इ) परियोजना में स्वीकृत भवन/स्थल योजना में यथा उपबन्धित तथा उपलब्ध सरफेस (सतह), स्टिल्ट तथा तहखाने सहित पार्किंग स्थल की संख्या तथा क्षेत्रों के ब्योरे;
- (iv) रजिस्टर्ड भू-सम्पदा एजेंट,- प्राधिकरण द्वारा जारी उसकी रजिस्ट्रेशन संख्या सहित परियोजना के लिए भू-सम्पदा एजेंटों के नाम तथा पते;
- (v) भू-सम्पदा परियोजना के विकास से सम्बद्ध परामर्शदाताओं, ठेकदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक इंजीनियर तथा अन्य व्यक्तियों के ब्योरे जैसे कि:-
 - (अ) व्यक्ति का नाम तथा पता;
 - (आ) फर्म/संघ/ उद्यम/प्रोत्साहक, जैसी भी स्थिति हो, के नाम;
 - (इ) स्थापना का वर्ष;
 - (ई) सम्पादित की गई परियोजनाओं के नाम तथा प्रोफाईल;
- (vi) स्थान:- भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित राजस्व सम्पदा, तहसील तथा जिले में परियोजना के स्थान के ब्योरे; जहां परियोजना के अक्षांश तथा रेखांश सहित उसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना स्थित है;
- (vii) विकास कार्य योजना:
 - (अ) मूल अवसंरचना जैसे कि जल आपूर्ति, मलजल, जल निकास, बिजली, बागवानी, अग्नि शमन सुविधाएं, आपातकालीन निकास सेवाएं, अक्षय ऊर्जा इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, की व्यवस्था के बारे में सेवा योजना अनुमानों में अनुमोदन के अनुसार प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास संकर्मों तथा मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं की योजना;
 - (आ) सुखसुविधाएं:- परियोजना में पहुंच, बिजली आपूर्ति के लिए डिजाईन जिसमें गली प्रकाश, जल आपूर्ति प्रबन्ध तथा वर्षा और गन्दे पानी के निपटान तथा उपचार के लिए स्थल तथा परियोजना में मुहैया कराई जाने के लिए प्रस्तावित कोई अन्य सुविधाएं तथा सुख सुविधाएं या जन स्वास्थ्य सेवाएं भी शामिल हैं, के साथ प्रस्तावित परियोजना की प्रमुख विशेषताओं को व्यक्त करने वाली विस्तृत टिप्पणी;
 - (इ) गैन्ट चार्ट्स या नींव पत्थर चार्ट तथा परियोजना समय-सारणी:- परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास संकर्मों की योजना तथा उसमें मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं के ब्योरे तथा उसे प्राप्त करने के लिए समय सीमा;

(ग) प्रोत्साहक के वित्तीय ब्यौरे:-

- (i) प्रोत्साहक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का निर्माता के खातों का दायित्व, प्रोत्साहक का विशेष रूप से इसकी परिसम्पत्ति पर कर्ज अनुपात लेखा-परीक्षित लाभ तथा हानि लेखे, तुलन-पत्र, नकद बहाव (फ्लो) विवरणी, निदेशक की रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट भी शामिल है तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है, वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का प्रोत्साहक का लेखा-परीक्षित लाभ हानि लेखे, तुलन-मत्र, नकद बहाव विवरणी तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट तथा नए (हाल में) निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के मामले में, ऐसी सूचना मूल हस्ती के लिए प्रकट की जाएगी;

(घ) प्रोत्साहक प्रत्येक क्वार्टर की समाप्ति से पन्द्रह दिन के भीतर परियोजना के वैबपेज पर निम्नलिखित अद्यतन सूचना अपलोड करेगा, अर्थात्:-

- (i) बुक किए गए अर्पाटमेन्टों या प्लोटों की संख्या तथा किस्म की सूची;
- (ii) बुक किए गए गैरेज/पार्किंग स्थल की संख्या की सूची;
- (iii) परियोजना की स्थिति
 - (अ) फोटो सहित प्रत्येक भवन के निर्माण की स्थिति;
 - (आ) फोटो सहित आन्तरिक अवसंरचना तथा सामूहिक क्षेत्रों के निर्माण की स्थिति।
- (iv) अनुमोदनों की स्थिति:-
 - (अ) प्राप्त अनुमोदन;
 - (आ) आवेदित अनुमोदन तथा हरियाणा सेवा का अधिकार अधिनियम, 2014 (2014 का 4) की अधिसूचना संख्या 7/31/2014-3 ए आर, दिनांक 07-05-2014 के अनुसार ऐसे अनुमोदनों की अनुमानित तिथि;
 - (इ) आवेदित किए जाने वाले अनुमोदन तथा आवेदन के लिए योजनाबद्ध तिथि;
 - (ई) परियोजना के लिए कोई अनुज्ञप्ति, परमिट या अनुमोदन के बारे में सक्षम प्राधिकरण द्वारा जारी रूपान्तरण, संशोधन या पुनरीक्षण, यदि कोई हो।

(ङ) अनुमोदनों, अनुमतियों, समाशोधनों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौरे:-

- (i) अनुमोदन:-
 - (अ) लागू विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त अनुज्ञप्ति या भूमि उपयोग अनुमति, स्वीकृत भवन (भवनों) योजना तथा अन्य स्वीकृतियों की अधिप्रमाणित प्रति तथा जहां परियोजना चरणों में विकसित की जानी प्रस्तावित है, तो ऐसे प्रत्येक चरण (चरणों) के लिए अनुज्ञप्ति या भूमि उपयोग अनुमति, स्वीकृत अभिन्यास योजना/भवन (भवनों), योजना, जैसी भी स्थिति हो, की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (आ) परियोजना भूमि की राजस्व सम्पदा, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संख्या, खसरा संख्या तथा प्रत्येक भूखण्ड के क्षेत्र के साथ परियोजना भूमि का क्षेत्र दर्शाने वाली स्थल योजना या स्थल नक्शे की अधिप्रमाणित प्रति;

- (इ) परियोजना या उसके चरण की अभिन्यास योजना तथा सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना की अभिन्यास योजना तथा परियोजना की अन्य विशिष्टियों की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ई) क्लबगृह, सुखसुविधाओं तथा सामूहिक क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथा ब्लाक की फर्श योजनाएं;
- (उ) कोई अन्य अनुमति, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो अग्नि अनापति प्रमाणपत्र, जल तथा मलजल विभाग इत्यादि से अनुमति सहित लागू विधि के अधीन अपेक्षित हों;
- (ऊ) अंशतः समापन / समापन प्रमाणपत्र / अधिभोग प्रमाणपत्र या उसके भाग की अधिप्रमाणित प्रति।
- (ii) विधिक दस्तावेज:-
- (अ) भूमि के विक्रय तथा हस्तान्तरण विलेख के लिए आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार के प्रोफार्मा सहित ब्यौरे;
- (आ) भूमि जिस पर ऐसी परियोजना या इसके चरण (चरणों) का विकास प्रस्तावित है, जैसी भी स्थिति हो, के हक को प्रतिबिम्बित करने वाले विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
- (इ) कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता से भूमि हक की जांच रिपोर्ट;
- (ई) भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर ऋण भार के ब्योरे जिसमें ऐसी भूमि में या पर किन्हीं अधिकारों, हक, हित, देय, वाद तथा किसी पक्षकार का नाम के ब्योरे भी शामिल है। सम्बन्धित राजस्व प्राधिकारी, जो तहसीलदार से नीचे की पदवी का न हो, द्वारा जारी ऋणभार मुक्त प्रमाणपत्र,
- (उ) जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर विकास प्रस्तावित है, वहां प्रोत्साहक तथा ऐसे स्वामी (स्वामियों) के बीच किए गए रजिस्टर्ड (जहां कहीं लागू हो) सहयोग करार/विकास करार/संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी (स्वामियों) की सहमति तथा विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों के ब्योरे;
- (ऊ) गृह ऋण टाई-अप के प्रयोजनों के लिए बैंक (बैंकों) / वित्तीय संस्था / संगठन से प्राप्त स्वीकृति / अनुमति पत्र के ब्योरे;
- (च) **सम्पर्क ब्योरे:-** (1) परियोजना से सम्बन्धित प्रोत्साहक/प्राधिकृत व्यक्ति तथा अन्य कर्मचारियों, जैसी भी स्थिति हो, का नाम, पता, सम्पर्क संख्या तथा ई-मेल आई डी।
- (2) प्राधिकरण, परियोजना (परियोजनाओं) से सम्बन्धित डाटाबेस रखेगा तथा सुनिश्चित करेगा कि उसमें विनिर्दिष्ट सूचना प्रतिसूहृत या दण्डित, जैसे भी स्थिति हो, प्रत्येक परियोजना (परियोजनाओं) के सम्बन्ध में अपनी वेब साईट पर उपलब्ध कराई जाएगी।
- (3) प्राधिकरण सुनिश्चित करेगा कि निम्नलिखित सूचना इसके साथ रजिस्टर्ड प्रत्येक भू-सम्पदा एजेंट (एजेंटों) के सम्बन्ध में अपनी वेबसाईट पर उपलब्ध कराएगा या जिसका रजिस्ट्रेशन का आवेदन अस्वीकृत या प्रतिसूहृत किया गया है, अर्थात्:-
- (क) प्राधिकरण के पास रजिस्टर्ड भू-सम्पदा एजेंट के लिए:-
- (i) प्राधिकरण के पास भू-सम्पदा एजेंट की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा रजिस्ट्रेशन की वैधता की अवधि;

- (ii) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्योरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म शामिल है (चाहे स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में हो);
- (iii) स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्योरे जिसमें उप विधियां, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, शामिल है;
- (iv) भू-सम्पदा एजेंट, यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में, भागीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो;
- (v) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (vi) कारबार के पते के सबूत या स्थान तथा भू-सम्पदा एजेंट तथा इसके अन्य कर्मचारियों का सम्पर्क पता, सम्पर्क संख्या तथा ई-मेल आई डी;
- (ख) उन आवेदकों के मामले में, जिनका भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन प्राधिकरण द्वारा अस्वीकृत किया गया है या भू-सम्पदा एजेंट जिसका रजिस्ट्रेशन प्राधिकरण द्वारा निम्न अनुसार रद्द किया गया है:-
 - (i) प्राधिकरण के पास भू-सम्पदा एजेंट की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा रजिस्ट्रेशन की वैधता की अवधि;
 - (ii) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्योरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, उद्यम की किस्म शामिल है (चाहे स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में हो);
 - (iii) भू-सम्पदा एजेंट, यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, सम्पर्क ब्योरे तथा फोटो;
- (ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या सूचना जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।
- (4) प्राधिकरण इस नियम के निबन्धनों के अनुसार अपनी वेब साईट की विषय-वस्तु को डिजिटल रूप में बैकअप बनाए रखेगा तथा सुनिश्चित करेगा कि ऐसे बैकअप नियमित रूप से अद्यतन है।

भाग - V

प्रोत्साहक तथा आबंटिती द्वारा भुगतानयोग्य ब्याज तथा वापसी के लिए समय सीमा

15. आबंटिती को धारा 12 के निबन्धनों के अनुसार नोटिस, विज्ञापन, विवरणिका या पुस्तिका (ब्रोशर) में गलत या मिथ्या कथन के कारण हुई हानि या नुकसान के लिए प्रोत्साहक द्वारा क्षतिपूरित किया जाएगा। यदि आबंटिती, धारा 18 की उपधारा (1) के खण्ड (ख) के निबन्धनों के अनुसार रजिस्ट्रेशन के निलम्बन या प्रतिसंहरण या किसी अन्य कारण (कारणों) के कारण विकासक के रूप में प्रोत्साहक के कारबार के बन्द होने के कारण परियोजना से पीछे हटना चाहता है या प्रोत्साहक धारा 19 की उपधारा (4) के निबन्धनों में विक्रय के लिए करार के निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार अर्पाटमेन्ट/प्लॉट का कब्जा देने में असफल रहता है; तो प्रोत्साहक ब्याज सहित सम्पूर्ण राशि वापस करेगा तथा मुआवजे का भुगतान करेगा। आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा या प्रोत्साहक को आबंटिती द्वारा, जैसी भी स्थिति हो, भुगतानयोग्य ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की उधार दर की उच्चतम न्यूनतम लागत जमा दो प्रतिशत होगी। यदि आबंटिती सम्मत निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार प्रोत्साहक को भुगतान करने में असफल रहता है, तो ऐसे मामले में आबंटिती धारा 19 की उपधारा (7) के निबन्धनों के अनुसार भुगतान करने के लिए भी दायी होगा :

प्रोत्साहक तथा आबंटिती द्वारा भुगतानयोग्य ब्याज।
धारा 19

परन्तु यदि भारतीय स्टेट बैंक की उधार दर की न्यूनतम लागत (एम सी एल आर) प्रचलित नहीं है, तो उसे ऐसी बैचमार्क उधार दरों से बदला जाएगा जो भारतीय स्टेट बैंक आम जनता को उधार देने के लिए समय-समय पर नियत करे।

वापसी के लिए
समय सीमा।
धारा 9

16. अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के निबन्धनों के अनुसार प्रोत्साहक द्वारा भुगतानयोग्य लागू ब्याज तथा मुआवजा, के साथ धन राशियों की कोई प्रतिदाय, उस तिथि से नब्बे दिन की अविध के भीतर आंबटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतानयोग्य होगी, जिसको लागू ब्याज तथा मुआवजा, जैसी भी स्थिति हो, सहित ऐसा प्रतिदाय देय होता है।

भाग - VI

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

अध्यक्ष तथा
सदस्यों की
नियुक्ति का ढ़ग।
धारा 22

17. (1) जब कभी प्राधिकरण में अध्यक्ष या किसी अन्य सदस्य की रिक्तियां विद्यमान होती हैं या उत्पन्न होती हैं, या उत्पन्न होनी सम्भाव्य है, तो सरकार भरी जाने वाली रिक्तियों के सम्बन्ध में चयन समिति को निर्देश कर सकती है।
- (2) चयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए ऐसे व्यक्तियों से मिलकर बनने वाली जांच-पड़ताल समिति की नियुक्ति सहित ऐसी प्रक्रिया का पालन करेगी जो वह आवश्यक समझे जैसा चयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य (सदस्यों) के रूप में नियुक्ति के लिए नामों के पैनल का सुझाव देने के लिए उचित समझे।
- (3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी तथा उसकी सरकार को सिफारिश करेगी।
- (4) चयन समिति उप-नियम (1) के अधीन किए गए निर्देश की तिथि से साठ दिन की अवधि के भीतर सरकार को अपनी सिफारिश करेगी।
- (5) सरकार, चयन समिति से सिफारिश को प्राप्ति की तिथि से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष या सदस्य (सदस्यों), जैसी भी स्थिति हो, की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक को नियुक्त करेगी।

प्राधिकरण के
अध्यक्ष तथा
सदस्यों को
भुगतानयोग्य
वेतन तथा भत्ते
तथा सेवा के
अन्य निबन्धन
तथा शर्तें।
धारा 24

18. (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते निम्न अनुसार होंगे, अर्थात्:-
- (क) प्राधिकरण के अध्यक्ष को राज्य सरकार के मुख्य सचिव के पद के समकक्ष वेतन दिया जाएगा; यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है या दो लाख पचास हजार रूपए के समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार में नहीं रहा है;
- (ख) प्राधिकरण के सदस्य को राज्य सरकार के प्रधान सचिव के समकक्ष वेतन दिया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है या दो लाख रूपए का समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार में नहीं रहा है।
- (2) अध्यक्ष तथा प्रत्येक सदस्य सेवा के प्रत्येक पूर्ण वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।
- (3) अध्यक्ष तथा सदस्य अपनी हकदारी के अनुसार आवासीय मकान तथा वाहनों के हकदार होंगे।
- (4) अध्यक्ष तथा सदस्य के सभी अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समय-समय पर सरकार द्वारा अवधारित की जाएं।

प्राधिकरण के
अध्यक्ष की
प्रशासकीय
शक्तियां।
धारा 25

19. प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित शक्तियों का प्रयोग करेगा, अर्थात् :-
- (क) सरकार के पूर्व अनुमोदन से अमला संख्या, मजदूरी तथा वेतन ढांचा, पारिश्रामिक, अनुलाभ तथा कार्मिक पॉलिसियों से सम्बन्धित मामले;
- (ख) सरकार के पूर्व अनुमोदन से ग्रुप 'क' तथा 'ख' के कर्मचारियों के पदों के सृजन तथा समापन, नियुक्ति, पदोन्नति तथा पुष्टिकरण से सम्बन्धित मामले;
- (ग) ग्रुप ग तथा घ कर्मचारियों के त्यागपत्रों की स्वीकृति;
- (घ) सरकार के पूर्व अनुमोदन से ग्रुप 'क' तथा 'ख', कर्मचारियों तथा सदस्य (सदस्यों) के त्यागपत्रों की स्वीकृति;

- (ड) राज्य में तथा से बाहर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दौरों का अनुमोदन;
- (च) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से सम्बन्धित मामले;
- (छ) अवकाश (अवकाशों) स्वीकृत करने या अस्वीकृत करने से सम्बन्धित मामले;
- (ज) कार्यालय प्रयोग के लिए वाहनों को किराए पर लेने की अनुमति;
- (झ) राज्य में तथा से बाहर सेमिनारों, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन;
- (ञ) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम कार्यान्वित करने के लिए मेहमान (मेहमानों) /विशेषज्ञों को निमंत्रण देने की अनुमति;
- (ट) अमला कल्याण तथा खर्चों से सम्बन्धित मामले;
- (ठ) नई पूंजीगत परिसम्पत्ति या पूंजीगत परिसम्पत्ति को अलग करने या बट्टे खाते डालने की स्वीकृति जो कि बेकार हो गई है या मितव्ययी मरम्मत से बाहर समझी गई है;
- (ड) प्राधिकरण के किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनिक कार्रवाई से सम्बन्धित मामले।
20. (1) वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण समय वेतन, अधिवर्षिता आयु तथा अन्य सेवा शर्तों के मामले में प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों की सेवा शर्तें ऐसे नियमों तथा विनियमों अनुसार विनियमित होंगी जो समय-समय पर राज्य सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को लागू हैं।
- (2) सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों के किसी वर्ग या प्रवर्ग के सम्बन्ध में उपरोक्त नियमों के किन्हीं उपबन्धों में ढील देने की शक्ति होगी।
21. (1) धारा 35 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, प्राधिकरण, ऐसी सूचना लिखित में प्रस्तुत करने या ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर स्पष्टीकरण या ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए प्रोत्साहक (प्रोत्साहकों), आबटिती (आबटितियों) या भू-सम्पदा एजेंट (एजेंटों) से मांग सकता है, जो वह आवश्यक समझे;
- (2) प्राधिकरण, उसके सम्मुख किसी जांच या कार्यवाही को करने में प्राधिकरण की सहायता के लिए नगरीय योजना, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाशास्त्र, भू-सम्पदा, प्रतियोगिता, निर्माण, वास्तुकार, विधि या इंजीनियरिंग के क्षेत्र से या किसी अन्य शिक्षण से ऐसे विशेषज्ञों या सलाहकारों को बुला सकता है, जो वह आवश्यक समझे।
- (3) प्राधिकरण, आबटितियों के हित में, यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रोत्साहक द्वारा भुगतान या भुगतानयोग्य शास्ति के रूप में अधिरोपित राशि, ब्याज या मुआवजे के भुगतान में जांच कर सकता है कि प्रोत्साहक ने:-
- (क) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अधीन अनुरक्षित लेखे (लेखों) से उक्त राशि प्राप्त नहीं की है; या
- (ख) उस भू-सम्पदा परियोजना या किसी अन्य भू-सम्पदा परियोजना (परियोजनाओं) के लिए आबटिती (आबटितियों) द्वारा ऐसे प्रोत्साहक को भुगतान कोई राशि जिस के लिए शास्ति, ब्याज या मुआवजा भुगतानयोग्य है, प्रयुक्त नहीं की है; या
- (ग) सुसंगत भू-सम्पदा परियोजना या किसी अन्य भू-सम्पदा परियोजना के आबटितियों से शास्ति, जुर्माना या मुआवजे के रूप में भुगतान/भुगतानयोग्य राशियां वसूल नहीं की गई हैं।
- (4) धारा 12, 14, 18, और 19 के अधीन प्रतिकर न्यायनिर्णय के प्रयोजन के लिए, प्राधिकरण सरकार के परामर्श से एक या अधिक अधिकारी, जो श्रेणी-I अधिकारी /अपर जिला न्यायाधीश की पदवी से नीचे के न हो जिसके पास न्यायिक/अर्धन्यायिक न्यायालय/जांच करने की पर्याप्त विशेषज्ञता तथा अनुभव हो, नियुक्त करेगा। न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिकर निर्धारित करने से पूर्व पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देगा।
- प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबन्धन तथा शर्तें।
धारा 28
- प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां।
धारा 35

भाग – VII

भू-सम्पदा अपील प्राधिकरण

- अपील तथा
फीस।
धारा 31 तथा 44
22. (1) धारा 44 की उप धारा (1) के अधीन दायर प्रत्येक अपील, निम्नलिखित दस्तावेजों सहित तीहरी प्रति में प्ररूप 'ए ए टी' में की जाएगी, अर्थात्:—
- (क) आदेश की असली प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है;
- (ख) अपीलार्थी द्वारा निर्भर तथा अपील में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां; तथा
- (ग) दस्तावेजों की सूची।
- (2) प्रत्येक अपील के साथ अपील अधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त डिमाण्ड ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में, अनुसूची-III में यथा विनिर्दिष्ट फीस लगाई जाएगी।
- (3) डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, वह उस दिन, जिसको वह इसके कार्यालय में प्राप्त हुई है, को अपील अधिकरण को प्रस्तुत की गई समझी जाएगी।
- (4) जहाँ अपील का पक्षकार किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा निवेदित है, तो ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति, दोनों मूल रूप में अपील या अपील के नोटिस का उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, से सलग्न किए जाएंगी।
- (5) अपील अधिकरण के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया ऐसी होगी जो उस द्वारा अपनायी जाए।
- अपील अधिकरण
के सदस्यों का
चयन।
23. (1) जब कभी अपील अधिकरण में सदस्य (सदस्यों) की रिक्तियां विद्यमान होती हैं या उत्पन्न होती हैं, या उत्पन्न होनी सम्भाव्य है, तो सरकार भरी जाने वाली रिक्तियों के सम्बन्ध में चयन समिति को निर्देश कर सकती है।
- (2) चयन समिति, अपील अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए, ऐसे व्यक्तियों से मिलकर बनने वाली एक जांच-पड़ताल समिति की नियुक्ति सहित ऐसी प्रक्रिया का पालन करेगी जो वह आवश्यक समझे जैसा चयन समिति, अपील अधिकरण के सदस्य (सदस्यों) के रूप में नियुक्ति के लिए नामों के पैनल का सुझाव देने के लिए उचित समझे।
- (3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी तथा उसकी सरकार को सिफारिश करेगी।
- (4) चयन समिति, उप-नियम (1) के अधीन किए गए निर्देश की तिथि से साठ दिन की अवधि के भीतर सरकार को अपनी सिफारिश करेगी।
- (5) सरकार, चयन समिति से सिफारिश की प्राप्ति की तिथि से तीस दिन के भीतर सदस्य (सदस्यों) की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक को नियुक्त करेगी।
- अपील अधिकरण
के अध्यक्ष तथा
सदस्यों को
भुगतानयोग्य
वेतन तथा भत्ते
तथा सेवा के
अन्य निबन्धन
तथा शर्तें।
- 23क. (1) अपील अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते निम्न अनुसार होंगे, अर्थात्:—
- (क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में ऐसे व्यक्ति द्वारा अन्तिम प्राप्त वेतन के समकक्ष मासिक वेतन दिया जाएगा;
- (ख) सदस्य को भारत सरकार में अपर सचिव के अधिकतम वेतनमान में प्राप्त वेतन के समकक्ष मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा:
- परन्तु कोई व्यक्ति जिसने सदस्य बनने से पहले भारत सरकार में अपर सचिव के पद से सरकार में कोई वरिष्ठ पद धारण किया है, तो उसे पद, जिस पर वह सेवानिवृत्त हुआ है, के अनुरूप मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा।
- (2) अध्यक्ष तथा सदस्य सेवा के प्रत्येक सम्पूर्ण वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।
- (3) अध्यक्ष तथा सदस्य अपनी हकदारी के अनुसार आवासीय मकानों तथा वाहनों के लिए हकदार होंगे।
- (4) अध्यक्ष तथा अन्य सदस्यों के सभी अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अवधारित की जाएं।

24. (1) वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण समय वेतन, अधिवर्षिता की आयु तथा अन्य सेवा शर्तों के मामले में अपील अधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों तथा किसी अन्य प्रवर्ग की सेवा शर्तें ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित होंगी जो सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को लागू है तथा वेतनमान के अनुरूप वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं।
(2) सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों, जैसी भी स्थिति हो, की किसी श्रेणी या प्रवर्ग के संबंध में इन नियम के किन्हीं उपबन्धों में ढील देने की शक्ति होगी।
25. (1) धारा 53 की उपधारा (4) के खण्ड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण, ऐसी सूचना लिखित में प्रस्तुत करने या ऐसे युक्तियुक्त समय के भीतर स्पष्टीकरण या ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए प्रोत्साहक (प्रोत्साहकों), आबंटिती (आबंटितियों) या भू-सम्पदा एजेंट (एजेंटों) से मांग सकता है, जो वह आवश्यक समझे;
(2) अपील अधिकरण उसके सम्मुख किसी जांच या कार्यवाही को करने में अपील अधिकरण की सहायता के लिए नगरीय योजना, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाशास्त्र, भू-सम्पदा, प्रतियोगिता, निर्माण, वास्तुकार, विधि या इंजीनियरिंग के क्षेत्र से या किसी अन्य शिक्षण से ऐसे विशेषज्ञों या सलाहकारों को बुला सकता है, जो वह आवश्यक समझे।
26. अपील प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के सम्बन्ध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा:—
(क) सरकार के पूर्व अनुमोदन से अमला संख्या, मजदूरी तथा वेतन ढांचा, पारिश्रामिक, अनुलाभ तथा कार्मिक पॉलिसियों से सम्बन्धित मामले;
(ख) सरकार के पूर्व अनुमोदन से पदों के सृजन तथा समापन से सम्बन्धित मामले;
(ग) सरकार के पूर्व अनुमोदन से सभी पदों के लिए नियुक्तियों, पदोन्नतियों तथा पुष्टिकरण सम्बन्धित मामले;
(घ) सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी सदस्य (सदस्यों) या अधिकारी (अधिकारियों) द्वारा त्यागपत्र की स्वीकृति;
(ङ) राज्य में तथा से बाहर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दौरों का अनुमोदन;
(च) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से सम्बन्धित मामले;
(छ) अवकाश स्वीकृत करने या अस्वीकृत करने से सम्बन्धित मामले;
(ज) कार्यालय प्रयोग के लिए वाहनों को किराए पर लेने की अनुमति;
(झ) राज्य से बाहर में सेमिनारों, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन;
(ञ) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम कार्यान्वित करने के लिए मेहमानों/विशेषज्ञों को निमंत्रण देने की अनुमति;
(ट) अमला कल्याण खर्चों से सम्बन्धित मामले;
(ठ) पूंजीगत परिसम्पत्ति या पूंजीगत परिसम्पत्ति को अलग करने/बटटे खाते डालने की स्वीकृति जो कि बेकार हो गई है या मितव्ययी मरम्मत से बाहर समझी गई है;
(ड) किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनिक कार्यवाही से सम्बन्धित सभी मामले।

धारा 51

अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां।
धारा 53अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासकीय शक्तियां।
धारा 54**भाग — VIII****अपराध तथा शास्तियां**

27. (1) अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन न्यायनिर्णायक अधिकारी/ प्राधिकरण तथा अपील अधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा पारित प्रत्येक आदेश उसी रीति में प्राधिकरण या अपील अधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा लागू किया जाएगा मानों सिविल न्यायालय द्वारा उसमें लम्बित मुकदमें में की गई डिक्ली या आदेश है तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी/ प्राधिकरण / अपील अधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, के आदेश को निष्पादित करने में उसकी अयोग्यता की घटना में ऐसे आदेश को निष्पादित करने के लिए सिविल न्यायालय को ऐसे आदेश भेजने के लिए वैध होगा।
(2) न्यायालय अधिनियम के अधीन कारावास से दण्डनीय किसी अपराध के प्रशमन के प्रयोजनों के लिए नीचे तालिका में यथा विनिर्दिष्ट राशि स्वीकृत करेगा:—

न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेश निदेश या निर्णय का लागूकरण।
धारा 40

अपराध	अपराध के प्रशमन के लिए भुगतान की जाने वाली राशि
धारा 59 की उप धारा (2) के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत।
धारा 64 के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत।
धारा 66 के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना के प्लॉट, अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत, जिसके विक्रय या क्रय को सूकर बनाया गया है
धारा 68 के अधीन कारावास से दण्डनीय	प्लॉट, अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत तक

भाग - IX

प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दायर करना

प्राधिकरण को शिकायत दायर करना।
धारा 31

28. (1) कोई व्यक्ति व्यक्ति न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णीत के रूप में उपबन्धित के सिवाए अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों की किसी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण में प्ररूप 'सी आर ए' में तीन प्रति में शिकायत दायर कर सकता है जिसके साथ "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक के डिमाण्ड ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में अनुसूची-III में यथा विहित फीस लगाई जाएगी।
- (2) उप-नियम (1) में यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत का निर्णय करने के प्रयोजन के लिए, प्राधिकरण निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्:-
- (क) शिकायत की प्राप्ति पर, प्राधिकरण सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट करते हुए प्रतिवादी को कथित उल्लंघन तथा सम्बद्ध दस्तावेजों के ब्योरे के साथ नोटिस जारी करेगा;
 - (ख) प्रतिवादी जिसके विरुद्ध ऐसा नोटिस उपनियम (2) के खण्ड (क) के अधीन जारी किया गया है, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर दायर करेगा;
 - (ग) नोटिस में आगामी सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट किया जाएगा तथा सुनवाई की तिथि तथा समय शिकायताकर्ता को भी सूचित किया जाएगा;
 - (घ) इस प्रकार नियत तिथि को प्राधिकरण अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के किन्हीं उपबन्धों के अनुसार किए गए कथित उल्लंघन के बारे में प्रतिवादी को स्पष्ट करेगा तथा यदि प्रतिवादी:-
 - (i) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो प्राधिकरण अभिवचन अभिलिखित करेगा तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह आवश्यक समझे;
 - (ii) दोषी होने का अभिवचन नहीं करता तथा शिकायताकर्ता विरोध नहीं करता है, तो प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा;
 - (ङ) यदि प्राधिकरण की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि शिकायत में कोई और जांच आवश्यक नहीं है, तो वह लिखित में अभिलिखित कारणों से शिकायत को खारिज कर सकता है;
 - (च) यदि प्राधिकरण की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि यहां शिकायत में आगामी सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उस द्वारा नियत तिथि तथा समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने के आदेश कर सकता है;
 - (छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों तथा प्रस्तुति के आधार पर शिकायत में जांच करने की शक्ति होगी;

- (ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों तथा परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु हाजिर होने के लिए समन तथा बाध्य करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु के लिए लाभदायक या से सूसगत हो सकते हैं तथा ऐसे साक्ष्य लेने में, प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबन्धों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा;
- (झ) इस प्रकार नियत तिथि को, प्राधिकरण उसके सम्मुख प्रस्तुत दस्तावेज तथा अन्य रिकार्ड तथा प्रस्तुतियों के विचारण के बाद सन्तुष्ट हो जाता है कि:—
- (i) प्रतिवादी अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के उल्लंघन की है, तो वह अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे;
 - (ii) प्रतिवादी ने अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के उल्लंघन नहीं की है, तो प्राधिकरण लिखित में अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से लिखित आदेश द्वारा शिकायत खारिज कर सकता है;
- (ञ) यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण के सम्मुख यथा अपेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, लापरवाही करता है या स्वयं उपस्थित होने से इनकार करता है, तो प्राधिकरण को ऐसा करने के लिए कारण अभिलिखित करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच करवाने की शक्ति होगी;
- (3) प्राधिकरण के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया, जो अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा उपबन्धित नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट की जाएगी।
- (4) जहां शिकायत का पक्षकार धारा 56 के अधीन यथा उपबन्धित किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा निवेदित है, तो ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति दोनों की मूल प्रति, शिकायत या शिकायत के नोटिस के उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, से सलग्न की जाएगी।
29. (1) कोई व्यक्तित्व व्यक्ति, धारा 12, 14, 18 तथा 19 के अधीन यथा उपबन्धित ब्याज तथा मुआवजे के लिए प्ररूप 'सी ए ओ' में तीन प्रति में न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दायर कर सकता है जिसके साथ "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक के डिमाण्ड ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में अनुसूची-III में यथा वर्णित फीस लगाई जाएगी और जहां प्राधिकरण का कार्यालय अवस्थित है, उस स्टेशन पर उस बैंक की शाखा में भुगतानयोग्य होगी।
- (2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज तथा मुआवजे का निर्णय करने के प्रयोजन के लिए निम्नलिखित रीति में जांच के लिये संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्
- (क) शिकायत की प्राप्ति पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को कथित उल्लंघन के ब्योरे तथा सम्बद्ध दस्तावेजों सहित नोटिस जारी करेगा।
 - (ख) प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध ऐसा नोटिस उपधारा (2) के खण्ड (क) के अधीन जारी किया गया है, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर दायर कर सकता है;
 - (ग) नोटिस में आगामी सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट किया जा सकता है तथा सुनवाई की तिथि तथा समय शिकायतकर्ता को भी सूचित किया जाएगा;
 - (घ) इस प्रकार नियत तिथि को न्यायनिर्णायक अधिकारी अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के किन्हीं उपबन्धों के सम्बन्ध में किए गए कथित उल्लंघन के बारे में प्रतिवादी को स्पष्ट करेगा तथा यदि प्रतिवादी:—
- (i) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिवचन अभिलिखित करेगा तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार नियम 15 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज तथा ऐसे मुआवजों के भुगतान आदेश लिखित आदेश द्वारा, जैसी भी स्थिति हो, पारित करेगा जो वह उचित समझे;

शिकायत दायर करना तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच।
धारा 12, 14, 18 तथा 19

- (ii) दोषी होने का अभिवचन नहीं करता तथा शिकायत का विरोध करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा;
- (ड) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि शिकायत में कोई और जांच आवश्यक नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि यहां शिकायत में आगामी सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उस द्वारा नियत तिथि तथा समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने के आदेश कर सकता है;
- (छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों तथा प्रस्तुति के आधार पर शिकायत में जांच करने की शक्ति होगी;
- (ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी को मामले के तथ्यों तथा परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु हाजिर होने के लिए समन करने तथा बाध्य करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु के लिए लाभदायक या से सुसंगत हो तथा ऐसे साक्ष्य ले सकता है ।
- (झ) इस प्रकार नियत तिथि को, न्यायनिर्णायक अधिकारी उसके सम्मुख प्रस्तुत दस्तावेज तथा अन्य रिकार्ड तथा प्रस्तुतियों के विचारण के बाद सन्तुष्ट हो जाता है कि प्रतिवादी:—
- (i) ब्याज तथा मुआवज़ा, जैसी भी स्थिति हो, का भुगतान करने के लिए दायी है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी नियम 14 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज या ऐसे मुआवज़ों के भुगतान के आदेश लिखित आदेश द्वारा कर सकता है, जैसा वह उचित समझे;
- (ii) कोई ब्याज या मुआवज़ा, जैसी भी स्थिति हो, के लिए दायी नहीं है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित में अभिलिखित कारणों से लिखित आदेश द्वारा शिकायत खारिज कर सकता है;
- (ञ) यदि कोई व्यक्ति न्यायनिर्णायक अधिकारी के सम्मुख यथा अपेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, लापरवाही करता है या स्वयं उपस्थित होने से इनकार करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी को ऐसा करने के लिए कारण अभिलिखित करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति की जांच करने की शक्ति होगी।
- (3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया, जो अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा उपबन्धित नहीं की गई है, तो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट की जाएगी।
- (4) जहां शिकायत का पक्षकार किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा निविदित है, तो ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति दोनों की मूल प्रति, शिकायत या शिकायत के नोटिस का उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, से संलग्न की जाएगी;

भाग — X

बजट तथा रिपोर्ट

बजट, लेखे तथा
लेखा—परीक्षा।
धारा 77

30. (1) प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति पर, प्राधिकरण बजट तैयार करेगा, उचित लेखे तथा अन्य सम्बद्ध रिकार्ड बनाए रखेगा तथा प्ररूप 'ए एस ए' में लेखों की वार्षिक विवरणी तैयार करेगा।
- (2) प्राधिकरण उप-नियम (1) अधीन तैयार लेखों तथा अन्य सम्बद्ध रिकार्ड को कम से कम पांच वर्ष की अवधि के लिए सुरक्षित रखेगा।
- (3) उप धारा (1) के अधीन लेखे तथा अन्य सम्बद्ध लेखे अध्यक्ष, सदस्य, सचिव तथा वित्त तथा लेखा के कार्यभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित होंगे;
- (4) प्राधिकरण के लेखे तथा लेखा-परीक्षा रिपोर्ट यथा सम्भव शीघ्रता से विधानसभा के सम्मुख रखने के लिए सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

31. (1) प्राधिकरण, प्ररूप 'ए आर ए' में अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा। वार्षिक रिपोर्ट।
- (2) प्राधिकरण, सरकार को रिपोर्ट करने के लिए ऐसे अन्य मामले, जो प्राधिकरण द्वारा उचित समझे जाए, वार्षिक रिपोर्ट में भी शामिल कर सकता है। धारा 78
- (3) वार्षिक रिपोर्ट उसकी प्रतियों की अपेक्षित संख्या सहित प्राधिकरण की बैठक में अंगीकरण करने तथा अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुद्रा लगाकर अधिप्रमाणित करने के बाद, वित्त वर्ष, जिसके लिए यह तैयार की गई है, की समाप्ति के ठीक आगामी एक सौ अस्सी दिन की अवधि के भीतर सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'आर. ई. पी-1'

[देखिए नियम 3(1)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी,
हरियाणा _____

श्री मान जी

_____ मैं/हम, इसके द्वारा, _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____ में स्थापित करने के लिए मेरी/हमारी परियोजना का रजिस्ट्रेशन प्रदान करने हेतु आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

1. अपेक्षित ब्योरे निम्न अनुसार है:-

- (i) आवेदक की प्रास्थिति (व्यक्तिगत/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/ भागीदारी फर्म/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि);
- (ii) व्यक्तिगत के मामले में-
 - (क) नाम
 - (ख) पिता का नाम
 - (ग) व्यवसाय
 - (घ) पता
 - (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स नम्बर इत्यादि)
 - (च) प्रोत्साहक का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता

या

(फर्म/सोसाइटी/न्यास/कम्पनी/सीमित दायित्व भागीदारी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि) के मामले में-

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र की प्रति
- (घ) मुख्य उद्देश्य
- (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) अध्यक्ष/भागीदार/निदेशकों तथा प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।
- (iii) प्रोत्साहक का पैन नम्बर _____;
- (iv) बैंक या बैंकर का नाम तथा पता जिसमें धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उप खण्ड (घ) के निबन्धनों में खाता अनुरक्षित किया जाएगा _____;
- (v) आवेदक द्वारा धारित परियोजना भूमि के ब्योरे _____;
- (vi) पिछले पांच वर्षों में प्रोत्साहक द्वारा प्रारम्भ परियोजनाओं के संक्षिप्त ब्योरे चाहे पहले पूरी कर ली गई है या विकसित की जा रही है, जैसी भी स्थिति हो, जिसमें कथित परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, इसके समापन में कोई विलम्ब, लम्बित मामलों के ब्योरे, भूमि की किस्म के ब्योरे तथा लम्बित भुगतान इत्यादि शामिल होंगे _____;
- (vii) बाहरी विकास संकर्म _____ आरम्भ करने के लिए एजेंसी, स्थानीय प्राधिकरण/स्वतः विकास;
- (viii) नियम 3 के उपनियम (2) के अनुसार संगणित ₹ _____ की राशि के लिए डिमाण्ड संख्या _____ में _____ प्राप्त दिनांक _____ "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" डिमाण्ड ड्राफ्ट/ बैंकर चैक के रूप में या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, _____ रूपए की रजिस्ट्रेशन फीस (ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार नम्बर इत्यादि)
- (ix) कोई अन्य सूचना जो आवेदक प्रस्तुत करना चाहे।

2. मैं/ हम निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रति में संलग्न करता हूँ/ करते हैं; अर्थात्:-

- (i) प्रोत्साहक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का निर्माता के खातों का दायित्व, प्रोत्साहक का विशेष रूप से इसकी परिसम्पत्ति पर कर्ज अनुपात, लाभ तथा हानि लेखे, तुलन-पत्र, नकद बहाव (फ्लो) विवरणी, निदेशक की रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट शामिल है तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है, वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का प्रोत्साहक के अंकक्षित लाभ तथा हानि लेखे, तुलन-मत्र, नकद बहाव विवरणी तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट या इस सम्बन्ध में जो भी लागू अवधि शामिल है;
- (iii) भूमि, जिस पर परियोजना का विकास ऐसे हक के प्रमाणीकरण सहित हक के परिवर्तन के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ प्रस्तावित है, मैं प्रोत्साहक के हक को प्रतिबिम्बित करने वाले विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
- (iv) भूमि, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर ऋण भार के ब्योरे जिसमें ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित, देय, वाद तथा किसी पक्षकार का नाम या सम्बद्ध राजस्व अधिकारी, जो तहसीलदार से नीचे की पदवी का न हो, से अऋणभार प्रमाणपत्र,
- (v) जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, वहां प्रोत्साहक तथा ऐसे स्वामी के बीच किए गए रजिस्टर्ड (जहां कहीं लागू हो) सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति तथा विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों के ब्योरे;
- (vi) यथा लागू विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुज्ञप्ति या भूमि उपयोग अनुमति, स्वीकृत भवन (भवनों) योजना तथा अन्य स्वीकृतियों की अधिप्रमाणित प्रति तथा जहां परियोजना चरणों में विकसित की जानी प्रस्तावित है, वहां प्रत्येक ऐसे चरण (चरणों) के लिए अनुज्ञप्ति या भूमि उपयोग अनुमति, स्वीकृत अभिन्यास योजना/भवन (भवनों) योजना, जैसी भी स्थिति हो, की अधिप्रमाणित प्रति;
- (vii) परियोजना भूमि की राजस्व सम्पदा, सर्वेक्षण संख्या, भूकर संख्या, खसरा संख्या तथा प्रत्येक भूखण्ड के क्षेत्र के साथ परियोजना भूमि का क्षेत्र दर्शाने वाली स्थल योजना या स्थल नकशे की अधिप्रमाणित प्रति;
- (viii) परियोजना या उसके चरण (चरणों) की अभिन्यास योजना तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना की अभिन्यास योजना तथा परियोजना की अन्य विशिष्टियों की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ix) क्लबगृह, सुखसुविधाओं तथा सामूहिक क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथा ब्लाक की फर्श योजनाएं;
- (x) कोई अन्य अनुमति, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो अग्नि अनापति प्रमाणपत्र, जल तथा मलजल विभाग इत्यादि से अनुमति सहित लागू विधि के अधीन अपेक्षित हों;
- (xi) अंशतः समापन /समापन प्रमाणपत्र, अधिभोग प्रमाणपत्र या उसके भाग की अधिप्रमाणित प्रति।
- (xii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों तथा उसमें मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं की योजना जिसमें अग्निशमन सुविधाएं, पेयजल सुविधाएं, आपातक निकास सेवाएं, अक्षय उर्जा का प्रयोग शामिल है;
- (xiii) परियोजना के अन्तिम बिन्दु के अक्षांश तथा रेखांश सहित इसकी सीमाओं के साथ परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना के क्षेत्र के ब्योरे;
- (xiv) आबंटितियों द्वारा हस्ताक्षरित किए जाने के लिए प्रस्तावित आवेदन पत्र, विक्रय के लिए करार तथा हस्तान्तरण विलेख का प्रोफार्मा;
- (xv) कथित परियोजना में दी जाने वाली अन्य सुख-सुविधाओं, सुविधाओं तथा सेवाओं के साथ विक्रय के लिए प्लॉटों की संख्या, किस्म तथा क्षेत्र;
- (xvi) एकमात्र बालकोनी या बरामदा के क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अर्पाटमेन्टों की संख्या, किस्म तथा कारपेट क्षेत्र तथा अर्पाटमेन्ट में एकमात्र खुला बारजा क्षेत्र कक्ष, यदि कोई हो;
- (xvii) परियोजना में विक्रय के लिए पार्किंग स्थलों की संख्या तथा क्षेत्र;
- (xviii) भू-सम्पदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों की संख्या तथा कवरड पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (xix) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-सम्पदा एजेंट, यदि कोई हों, के नाम तथा पते;
- (xx) प्रस्तावित परियोजना के विकास के सम्बन्ध में ठेकेदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक इंजीनियर, यदि कोई हो, तथा अन्य व्यक्तियों के नाम तथा पते;
- (xxi) प्ररूप आर ई पी - II में घोषणा।

3. मैं/हम नियम 4 के अधीन तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अन्य उपबन्धों के अधीन यथा अपेक्षित निर्माणाधीन परियोजना के बारे में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज तथा सूचना सलंग्न करता हूँ/करते हैं; अर्थात:—
- (i)
 - (ii)
 - (iii)
4. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि इसमें दिए गए ब्योरे मेरी/हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही हैं तथा उसमें मेरे/हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

आपका शुभचिन्तक

दिनांक:

स्थान:

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप आर. ई. पी. — II

[देखिए नियम 3 (3)]

शपथ पत्र से समर्थित घोषणा, जो प्रोत्साहक या प्रोत्साहक द्वारा
प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी
शपथ-पत्र एवं घोषणा

प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक/ प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक द्वारा विधिवत प्राधिकृत श्री/श्रीमती
की स्वयं/ उसके/ उनके प्राधिकार से दिनांक _____ का शपथ-पत्र एवं
घोषणा;

मैं, _____ (प्रस्तावित परियोजना का प्रोत्साहक/ प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक द्वारा विधिवत प्राधिकृत)
इसके द्वारा, सत्यनिष्ठा से निम्न अनुसार घोषणा करता हूँ: सहमति देता हूँ तथा अभिव्यक्त करता हूँ:-

1. कि (मैं/ प्रोत्साहक) भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, का विधिक हक रखता हूँ/रखते हैं;
या
भूमि जिस पर प्रस्तावित परियोजना का विकास कार्यान्वित किया जाना है, का विधिक हक रखता हूँ/रखते हैं;
तथा
भू-सम्पदा परियोजना के विकास के लिए ऐसे स्वामी तथा प्रोत्साहक के बीच किए गए करार की अधिप्रमाणित प्रति
सहित ऐसी भूमि के हक का कानूनन वैध प्राधिकार इसके साथ संलग्न करता हूँ/करते हैं।
व्याख्या :- जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है, जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, वहां प्रोत्साहक तथा
ऐसे स्वामी के बीच किए गए रजिस्टर्ड (जहां कहीं लागू हो) सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या
कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति तथा विकसित की जाने वाली
प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी (स्वामियों) का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों के ब्योरे;
2. यह कि कथित भूमि सभी ऋण भारों से मुक्त है
या
कि ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित, देय, वाद तथा किसी पक्षकार के नाम के ब्योरों सहित ऋण
भार _____ के ब्योरे।
3. यह कि समय अवधि जिसमें परियोजना [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा सम्पादित (पूरी) की जाएगी _____।
4. यह कि समय-समय पर आंबटितियों से भू-सम्पदा परियोजना के लिए [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा वसूल (प्राप्त) सत्तर
प्रतिशत राशि निर्माण की लागत तथा भूमि लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में अनुरक्षित करने के लिए
अलग खाते में जमा कराई जाएगी तथा केवल उस प्रयोजन के लिए प्रयुक्त की जाएगी।
5. यह कि परियोजना की लागत को कवर करने के लिए, अलग खाते से राशि परियोजना को पूरा करने की प्रतिशतता के
अनुपात में [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा निकाली जाएगी।
6. यह कि अलग खाते से राशि [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा पेशे के किसी इंजीनियर, वास्तुकार तथा चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा
प्रमाणित करने के बाद कि निकासी परियोजना के समापन की प्रतिशतता के अनुपात में है, निकाली जाएगी।
7. यह कि [मैं/ प्रोत्साहक] पेशे के किसी चार्टर्ड एकाउंटेंट से प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के बाद छह मास में लेखों
को लेखा परीक्षित कराउंगा/ करायेगा तथा ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखों की
विवरणी प्रस्तुत करूंगा/ करेगा तथा लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित किया जाएगा कि किसी विशेष परियोजना के
लिए संगृहीत राशियां परियोजना के लिए प्रयुक्त कर ली गई हैं तथा निकासी परियोजना के समापन की प्रतिशतता के
अनुपात के अनुसार की गई है।
8. यह कि [मैं/ प्रोत्साहक] सक्षम प्राधिकारी से सभी लम्बित अनुमोदन समय पर लूंगा/ लेगा।
9. यह कि [मैं/ प्रोत्साहक] ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करूंगा/ करेगा जो अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए
नियमों तथा विनियमों द्वारा विहित किए गए हैं।
10. यह कि [मैं/ प्रोत्साहक] लिंग, जाति, वंश, धर्म इत्यादि के आधारों पर किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन, जैसी भी
स्थिति हो, के आबंटन के समय पर किसी आंबटिती के विरुद्ध पक्षपात नहीं करूंगा/ करेगा।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मेरे उपरोक्त शपथ-पत्र एवं घोषणा की विषय-वस्तु सत्य तथा सही है तथा उसमें मेरे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई
नहीं गई है।

मेरे द्वारा _____ में _____ के _____ दिन को सत्यापित।

अभिसाक्षी

प्ररूप आर. ई. पी.-III

[देखिए नियम 5(1)]

परियोजना का रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र

यह रजिस्ट्रेशन, परियोजना रजिस्ट्रेशन संख्या.....के अधीन निम्नलिखित परियोजन के लिए धारा 5 के अधीन प्रदान किया गया है:

[परियोजना के पते सहित परियोजना के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें];

1. (व्यक्तिगत मामले में) [श्री/ श्रीमती]सुपुत्र [श्री/ श्रीमती]
तहसील जिला राज्य

या

[फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि]का अपने [कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान] में है।

2. यह रजिस्ट्रेशन निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात:-
- प्रोत्साहक सरकार द्वारा यथा विहित आबंटितियों के साथ विक्रय के लिए करार करेगा;
 - प्रोत्साहक इकाई/अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, का आबंटिती या आबंटितियों के संघ, जैसी भी स्थिति हो, के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित तथा रजिस्टर करने का प्रस्ताव करेगा;
 - प्रोत्साहक हरियाणा भू-सम्पदा (विनियम और विकास) नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अनुसार सामूहिक क्षेत्र का उपयोग सूचित/अनुज्ञात करेगा।
 - प्रोत्साहक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के उपखण्ड (घ) के अनुसार केवल उस प्रयोजन के लिए प्रयोग किए जाने हेतु निर्माण की लागत तथा भूमि की लागत को पूरा (क्वर) करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में अनुरक्षित किए जाने वाले किसी अलग खाते में प्रोत्साहक द्वारा वसूल राशियों का सत्तर प्रतिशत जमा करेगा।
 - रजिस्ट्रेशनसे प्रारम्भ तथाको समाप्तवर्ष की अवधि के लिए वैध होगा यदि अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा विस्तारित नहीं किया गया है।
 - प्रोत्साहक राज्य में यथा लागू अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
 - प्रोत्साहक परियोजना को यथा लागू तत्समय लागू किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।
 - प्रोत्साहक प्राधिकरण द्वारा यथा सूचित सभी अन्य निबन्धनों तथा शर्तों का पालन करेगा।
3. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें प्रोत्साहक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उस में दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित प्रोत्साहक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

दिनांक :

स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप "आर. ई. पी.- IV"

[देखिए नियम 5(2), नियम 6(3), नियम 7]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की अस्वीकृति/परियोजना के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन की अस्वीकृति/परियोजना के रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक

भू-सम्पदा प्राधिकारी,

सेवा में

आवेदन / रजिस्ट्रेशन संख्या-----

दिनांक-----

आपको, इसके द्वारा, सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको, इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको, इसके द्वारा, सूचित किया जाता है आपकी परियोजना के लिए प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन, इसके द्वारा, प्रतिसंहत किया जाता है

कारणों को निर्दिष्ट किया जाता है:

दिनांक :

स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर. ई. पी.-V'

[देखिए नियम 6(1)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक

.....
.....
.....

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी,
.....
.....
.....

श्री मान जी,

मैं/ हम, इसके द्वारा, निम्नलिखित परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं; परियोजना रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या द्वारा प्राधिकरण से रजिस्टर्ड है जो को समाप्त होगी।

मैं/ हम यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज तथा सूचना प्रस्तुत करता हूँ/ करते हैं; अर्थात :-

- (i) नियम 6 की उपधारा (2) के अधीन यथा उपबन्धित विस्तार फीस के रूप में रुपए की राशि का बैंक में दिनांक को प्राप्त "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक संख्या दिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि) ।
- (ii) अब तक की तिथि तक किए गए विकास संकर्मों की अवस्था दर्शाने वाली परियोजना की अधिप्रमाणित योजना;
- (iii) परियोजना में विकास/निर्माण कार्यों की स्थिति तथा परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन करने के समय पर प्ररूप 'आर ई पी-II' में प्रस्तुत घोषणा में घोषित अवधि में परियोजना के विकास कार्यों को पूरा न करने के कारण के बारे में व्याख्यात्मक टिप्पणी;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति/ अनुमोदन की अधिप्रमाणित प्रति जो ऐसी अवधि के लिए वैध है जो कि प्राधिकरण से मांगे गए रजिस्ट्रेशन के विस्तार की प्रस्तावित अवधि से दीर्घ है।
- (v) परियोजना का मूल रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र; तथा
- (vi) कोई अन्य सूचना जो विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट हो

आपका शुभचिन्तक

दिनांक:

स्थान:

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर. ई. पी.-VI'

[देखिए नियम 6(3)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए प्रमाण पत्र

रजिस्ट्रेशन का यह विस्तार निम्नलिखित परियोजना को धारा-6 के अधीन प्रदान किया गया है:-

....., निम्नलिखित पारियोजना रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या द्वारा प्राधिकरण से रजिस्टर्ड है :-

1. (व्यक्तिगत के मामले में) (श्री/ श्रीमती) सुपुत्र (श्री/ श्रीमती)
..... तहसील..... जिला राज्य ।

या

(फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में) (फर्म / सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि) का अपने (कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान)..... में है।

2. रजिस्ट्रेशन का यह विस्तार निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात:-

- (i) प्रोत्साहक पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट, जैसी भी स्थिति हो, आंबटिटी (आंबटितियों) के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित तथा रजिस्टर करने का प्रस्ताव करेगा;
- (ii) प्रोत्साहक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ठ) के उपखण्ड (घ) के अनुसार केवल उस प्रयोजन हेतु प्रयोग किए जाने के लिए निर्माण की लागत तथा भूमि को लागत को पूरा करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में अनुरक्षित किए जाने वाले किसी अलग खाते में प्रोत्साहक द्वारा वसूल राशियों का सत्तर प्रतिशत जमा करेगा;
- (iii) रजिस्ट्रेशन (दिन/सप्ताह/मास) की अवधि तक विस्तारित किया जाएगा तथा वैध रहेगा;
- (iv) प्रोत्साहक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा;
- (v) प्रोत्साहक परियोजना को यथा लागू तत्समय लागू किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा;
- (vi) यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें प्रोत्साहक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो प्राधिकरण, अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उस में दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित प्रोत्साहक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाही कर सकता है।

दिनांक :

स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर. ई. ए.-I'

[देखिए नियम 9(1)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकरण

.....

.....

श्री मान जी,

[मैं/ हम] अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के निबन्धनों के अनुसार..... राज्य में रजिस्टर्ड भू-सम्पदा परियोजनाओं में किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के विक्रय या क्रय को सूकर बनाने के लिए भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रदान करने के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

1. (व्यक्तिगत के मामले में) [श्री/ श्रीमती]सुपुत्र) [श्री/श्रीमती]
 तहसील जिला राज्य
 ।

या

[फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ इत्यादि के मामले में] [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ इत्यादि] का अपने [कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान] में है।

2. अपेक्षित ब्योरे निम्न अनुसार है:-

- (i) आवेदक की स्थिति, क्या [व्यक्तिगत/कम्पनी/ स्वामित्व धर्म / सोसाइटी/ भागीदारी फर्म/ सीमित दायित्व भागीदारी इत्यादि] है;
- (ii) व्यक्तिगत के मामले में -
- (क) [व्यक्तिगत /स्वामित्व फर्म] का नाम
- ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) पता
- (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)
- (च) प्रोत्साहक का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।

या

(फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि) के मामले में :-

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) (फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य कार्यकलाप
- (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) (भागीदारों/निदेशकों इत्यादि) तथा प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि के नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।
- (iii) उप-विधियों, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, सहित (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्योरे,
- (iv) कारोबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति,
- (v) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र में रजिस्ट्रेशन के ब्योरे,
- (vi) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य सूचना,

3. (मैं/ हम) निम्नलिखित दस्तावेज इसके साथ संलग्न करता हूँ/ करते हैं, अर्थात्:-
- (i) नियम 9 के उप नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रेशन फीस के रूप में "हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण" के पक्ष में बैंक में प्राप्त रूपए की राशि का डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चेक संख्या दिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि);
- (ii) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति; तथा
- (iii) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र, यदि लागू है, में भू-सम्पदा के रूप में रजिस्ट्रेशन की अधिप्रमाणित प्रति;
4. (मैं/ हम) सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि इसमें दिए गए ब्योरे मेरे/हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य तथा सही हैं तथा इसमें मेरे/हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

आपका शुभचिन्तक

दिनांक:
स्थान:

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर.ई.ए.-II'

[देखिए नियम 10(2)]

भू-सम्पदा एजेंट का रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र

1. यह रजिस्ट्रेशन, रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या सहित धारा 9 के अधीन :-
 (व्यक्तिगत के मामले में) [श्री/ श्रीमती] सुपुत्र [श्री/ श्रीमती]
 तहसील जिला राज्य;
 या
 [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी इत्यादि के मामले में] [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी
 इत्यादि] [कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/ मुख्य स्थान] को।
 अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के निबन्धनों के अनुसार राज्य में
 रजिस्टर्ड भू-सम्पदा परियोजनाओं में किसी प्लॉट/ इकाई/ अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के विक्रय या क्रय
 को सूकर बनाने के लिए भू-सम्पदा एजेंट के रूप में कार्य करने के लिए प्रदान किया गया है;
2. रजिस्ट्रेशन निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात् :-
 - (i) भू-सम्पदा एजेंट, प्रोत्साहक द्वारा बेचे जा रहे किसी भू-सम्पदा परियोजना या उसके भाग में किसी प्लॉट,
 अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के विक्रय या क्रय को सूकर नहीं बनाएगा जो अपेक्षित है किन्तु
 प्राधिकरण से रजिस्टर्ड नहीं है।
 - (ii) भू-सम्पदा एजेंट नियम 12 में यथा उपबन्धित ऐसे लेखों, रिकार्ड तथा दस्तावेजों को बनाए रखेगा तथा सुरक्षित
 रखेगा;
 - (iii) भू-सम्पदा एजेंट धारा 10 के खण्ड (ग) में यथा विनिर्दिष्ट किसी अनुचित व्यापार व्यवसाय में स्वयं को शामिल
 नहीं करेगा।
 - (iv) भू-सम्पदा एजेंट सभी सूचना तथा दस्तावेजों के स्वामित्व को सूकर बनाएगा जिसके लिए आबटिती किसी
 प्लॉट, अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग के समय पर उसके लिए हकदार है;
 - (v) भू-सम्पदा एजेंट किसी प्लॉट, अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग तथा बिक्री के समय पर
 आबटिती तथा प्रोत्साहक को अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा अपनी-अपनी बाध्यताओं को पूरा
 करने के लिए समर्थ बनाने के लिए सहायता मुहैया कराएगा।
 - (vi) भू-सम्पदा एजेंट, अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
 - (vii) भू-सम्पदा एजेंट, उसको यथा लागू तत्समय लागू किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।
 - (viii) भू-सम्पदा एजेंट विनियमों द्वारा प्राधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसे अन्य कार्यों का निर्वहन करेगा।
3. रजिस्ट्रेशन दिनांक से प्रारम्भ तथा दिनांक को समाप्त पांच वर्ष की अवधि के लिए
 वैध है यदि इसे अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा
 नवीकृत नहीं किया गया है।
4. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें भू-सम्पदा एजेंट द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन
 बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उसमें दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित भू-सम्पदा एजेंट के
 विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

दिनांक :

स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर.ई.ए.-III'

[देखिए नियम 10(3), 11(4), 12]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की अस्वीकृति/भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन की अस्वीकृति/भू-सम्पदा एजेंट को रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक

भू-सम्पदा प्राधिकारी,

.....

सेवा में

.....

आवेदन/रजिस्ट्रेशन संख्या

दिनांक

आपको, इसके द्वारा, सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको, इसके द्वारा, सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको, इसके द्वारा, सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में आपको प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन, इसके द्वारा, प्रतिसंहृत किया जाता है।

कारणों को निर्दिष्ट किया जाता है:- ।

दिनांक :

स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर.ई.ए.-IV'

[देखिए नियम 11(1)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन

प्रेषक

.....

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी

.....

श्रीमान जी,

[मैं/ हम] रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्याजो कि दिनांकको समाप्त होगा, के अधीन भू-सम्पदा एजेंट के रूप में मेरे/ हमारे रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

[मैं/ हम] यथा अपेक्षित निम्नलिखित सूचना तथा दस्तावेज प्रस्तुत करता हूँ/ करते हैं, अर्थात् :-

- (i) नियम 11 के उप नियम (2) के अनुसार नवीकरण फीस के रूप मेंरूप की राशि का
हरियाणा भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पक्ष मेंबैंक में प्राप्त। डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक संख्यादिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि)।
- (ii) रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की अधिप्रमाणित प्रति; तथा
- (iii) आवेदक की प्रास्थिति, (व्यक्तिगत/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी इत्यादि);
- (iv) व्यक्तिगत मामले में :-
 - (क) [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म] का नाम
 - (ख) पिता का नाम
 - (ग) व्यवसाय
 - (घ) पता
 - (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)
 - (च) प्रोत्साहन का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।

या

[फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि] के मामले में :-

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) (फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य कार्यकलाप
- (ङ) सम्पर्क ब्योरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) (भागीदारों/निदेशकों इत्यादि) के नाम, फोटो, सम्पर्क ब्योरे तथा पता।
- (v) उप-विधियों, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, सहित (स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्योरे;

- (vi) कारोबार के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (vii) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (viii) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र, यदि लागू है, में भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ix) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य सूचना;
2. [मैं/ हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/ करते हैं कि इसमें दिए गए ब्योरे मेरे/ हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य तथा सही हैं तथा इसमें मेरे/हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

आपका शुभचिन्तक

दिनांक:

स्थान:

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'आर.ई.ए.-V'

[देखिए नियम 11(4)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन का नवीकरण

1. रजिस्ट्रेशन का यह नवीकरण अधिनियम की धारा 9 के अधीन निम्नलिखित को प्रदान किया गया है:-
(व्यक्तिगत मामले में) [श्री/ श्रीमती] सुपुत्र [श्री/श्रीमती]
तहसील जिला राज्य ।
या
[फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ इत्यादि के मामलों में] [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ इत्यादि] का अपने [कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान] में है, यह के रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या की निरन्तरता में है।
2. रजिस्ट्रेशन का यह नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-
 - (i) भू-सम्पदा एजेंट, प्रोत्साहक द्वारा बेचे जा रहे किसी भू-सम्पदा परियोजना या उसके भाग में किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन के विक्रय या क्रय को सूकर नहीं बनाएगा जो अपेक्षित है किन्तु प्राधिकरण से रजिस्टर्ड नहीं है;
 - (ii) भू-सम्पदा एजेंट नियम 13 में यथा उपबन्धित ऐसी लेखा पुस्तक, रिकार्ड तथा दस्तावेजों को बनाए रखेगा तथा सुरक्षित रखेगा;
 - (iii) भू-सम्पदा एजेंट, धारा 10 के खण्ड (ग) में यथा विनिर्दिष्ट किसी अनुचित व्यापार व्यवसाय में स्वयं को शामिल नहीं करेगा;
 - (iv) भू-सम्पदा एजेंट सभी सूचना तथा दस्तावेजों के स्वामित्व को सूकर बनाएगा जिसके लिए आंबटिती किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग के समय पर उसके लिए हकदार है;
 - (v) भू-सम्पदा एजेंट, किसी प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग तथा बिक्री के समय पर आंबटिती तथा प्रोत्साहक को अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने के लिए तथा अपनी-अपनी बाध्यताओं को पूरा करने के लिए समर्थ बनाने के लिए सहायता मुहैया कराएगा;
 - (vi) भू-सम्पदा एजेंट अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा;
 - (vii) भू-सम्पदा एजेंट उसको यथा लागू तत्समय लागू किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा;
 - (viii) भू-सम्पदा एजेंट, विनियमों द्वारा प्राधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसे अन्य कार्यों का निर्वहन करेगा।
3. रजिस्ट्रेशन दिनांक से प्रारम्भ तथा दिनांक को समाप्त पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध है जब तक इसे अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं किया गया है।
4. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें भू-सम्पदा एजेंट द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित भू-सम्पदा एजेंट के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

दिनांक :
स्थान :

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप 'ए. ए. टी.'
[देखिए नियम 22(1)]
अपील प्राधिकरण को अपील

अपील अधिकरण कार्यालय के प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि :

रजिस्टरी के फाईलिंग काउंटर पर प्राप्ति / डाक द्वारा / ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि:

अपील संख्या :

हस्ताक्षर :

रजिस्ट्रेशन :

भू-सम्पदा अपील अधिकरण में (स्थान का नाम)

अपीलार्थी (अपीलार्थियों)

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों)

के बीच

1. अपील के ब्योरे :-

- (i) अपीलार्थी का नाम (नामों):
- (ii) अपीलार्थी के वर्तमान कार्यालय/निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):

2. प्रतिवादियों के ब्योरे:-

- (i) प्रतिवादी का नाम (नामों) :
- (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता :
- (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता :
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)

3. अपील अधिकरण की अधिकारिता:

अपीलार्थी घोषित करता है कि अपील की विषय-वस्तु अपील अधिकरण की अधिकारिता में आती है।

4. परिसीमा :

अपीलार्थी घोषित करता है कि अपील धारा 44 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट परिसीमा में है।

या

यदि अपील धारा 44 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट परिसीमा अवधि की समाप्ति के बाद दायर की जाती है, तो विलम्ब के लिए कारण विनिर्दिष्ट करें

5. मामले के तथ्य:

धारा (धाराओं)या नियम (नियमों)या विनियम (विनियमों)के अधीन प्राधिकरण या न्यायनिर्णय करने वाले अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, के पारित विशिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के तथ्यों तथा आधारों का संक्षिप्त विवरण दें)

6. मांगी गई राहत (राहतें) :

उपरोक्त पैरा 5 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत अपीलार्थी ने निम्नलिखित राहत (राहतों) के लिए प्रार्थना की है

[राहत (राहतों) तथा निर्भर विधिक उपबन्धों, यदि कोई हों, के आधारों को स्पष्ट करते हुए मांगी गई राहत (राहतों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

7. अन्तरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गई है:

अपील पर लम्बित अन्तिम निर्णय के लिए निम्नलिखित अन्तरिम आदेश जारी करने हेतु अपीलार्थी की मांग:

[कारणों सहित उसके लिए प्रार्थना किए गए अन्तरिम आदेश का स्वरूप यहां दें]

8. किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में मामला लम्बित न होने पर:
अपीलार्थी आगे घोषणा करता है कि मामला जिसके बारे में यह अपील की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है।
9. नियम 22 के उपनियम (2) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे :
- राशि :
 - बैंक का नाम जिसमें प्राप्त किया जाना है।
 - डिमांड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान संव्यवहार संख्या:
10. अनुलग्नकों की सूची :
- आदेश जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की साक्ष्यांकित मूल प्रति;
 - अपीलार्थी द्वारा विश्वस्त तथा अपील में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां;
 - दस्तावेजों की सूची;
 - शिकायत के साथ जोड़े गए अन्य दस्तावेज।

अपीलार्थी (अपीलार्थियों) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं (नाम बड़े अक्षरों में) [पुत्र/पुत्री] अपीलार्थी, इसके द्वारा, सत्यापित करता हूँ कि पैरा 1 से 10 की विषय-वस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है तथा कि मैंने कोई महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

दिनांक :

स्थान :

अपीलार्थी (अपीलार्थियों) के हस्ताक्षर

- हिदायतें :-
- (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरिक हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईपकृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्की सिलाई की हुई होगी।
 - (2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफों की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'सी. आर. ए.'

[देखिए नियम 28(1)]

प्राधिकरण को शिकायत

विनियामक प्राधिकरण (प्राधिकरणों) के कार्यालय के प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि

फाईलिंग काउंटर पर प्राप्ति/डाक द्वारा/ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि:

शिकायत संख्या:

हस्ताक्षर:

रजिस्ट्रेशन :

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय में (स्थान का नाम)

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं):

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों):

के बीच

1. दावे के ब्योरे:-

- (i) शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के नाम (नामों):
- (ii) शिकायतकर्ता का वर्तमान कार्यालय/ निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के पते:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)

2. प्रतिवादियों के ब्योरे :-

- (i) प्रतिवादी का नाम (नामों):
- (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):

3. प्राधिकरण को अधिकारिता :

शिकायतकर्ता घोषित करता है कि दावे की विषय-वस्तु प्राधिकरण की अधिकारिता में आती है।

4. मामले के तथ्य:

(शिकायत के लिए तथ्यों तथा आधारों का संक्षिप्त विवरण दें)

5. मांगी गई राहत (राहतों) :

उपरोक्त पैरा 4 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित राहत (राहतों) के लिए प्रार्थना की है

[राहत (राहतों) तथा उस पर निर्भर विधिक उपबन्धों, (यदि कोई हो,) के आधारों को स्पष्ट करते हुए दावाकृत राहत (राहतों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

6. अन्तरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गई है:

शिकायत पर लम्बित अन्तिम निर्णय के लिए, शिकायतकर्ता निम्नलिखित अन्तरिम आदेश जारी करने की मांग करता है।

[यहां कारणों सहित उसके लिए प्रार्थना किए गए अन्तरिम आदेश का स्वरूप दें]

7. शिकायत किसी अन्य न्यायालय आदि में लम्बित नहीं है:

शिकायतकर्ता आगे घोषित करता है कि मामला जिसके बारे में शिकायत की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है:

8. नियम 28 के उपनियम (1) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमान्ड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या ऑनलाईन भुगतान के ब्योरे :-

- (i) राशि
- (ii) बैंक का नाम जिसमें प्राप्त किया जाना है।
- (iii) डिमान्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान संव्यवहार संख्या।

9. अनुलग्नकों की सूची :

- (i) शिकायतकर्ता द्वारा विश्वस्त दस्तावेजों तथा शिकायत में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां।
- (ii) दस्तावेजों की सूची।
- (iii) शिकायत के साथ लगाए गए अन्य दस्तावेज

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) [पुत्र/पुत्री] शिकायतकर्ता इसके द्वारा सत्यापित करता हूँ कि पैरा 1 से 9 की विषय-वस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है तथा मैंने किसी महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

दिनांक :

स्थान :

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

- हिदायतें :** (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरिक हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईपकृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्वटी सिलाई की हुई होगी।
- (2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफों की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'सी. ए. ओ.'

(देखिए नियम 29(1))

न्यायनिर्णायक अधिकारी को शिकायत

धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अधीन ब्याज तथा मुआवजे के लिए दावा

न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि:

फाईलिंग काउंटर पर प्राप्ति/डाक द्वारा/ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि:

शिकायत संख्या:

हस्ताक्षर:

रजिस्ट्रेशन :

न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय में (स्थान का नाम)

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं):

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों):

के बीच

1. दावे के ब्योरे:-

- (i) शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के नाम (नामों):
- (ii) शिकायतकर्ता का वर्तमान कार्यालय/निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के पते:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)
- (v) प्लैट, प्लॉट या भवन, जैसे भी स्थिति हो, के आबंटितियों के विवरण ।

2. प्रतिवादियों के ब्योरे :-

- (i) प्रतिवादी का नाम (नामों):
- (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):
- (v) परियोजना की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा पता ।

3. शिकायतकर्ता घोषित करता है कि दावे की विषय-वस्तु न्यायनिर्णायक अधिकारी की अधिकारिता में आती है ।

4. मामले के तथ्य:

[प्रोत्साहक के विरुद्ध दावे के तथ्यों तथा आधारों के संक्षिप्त विवरण दें]

5. मांगी गई राहत (राहतें):

उपरोक्त पैरा 4 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत, शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित मुआवजे (मुआवजों) के लिए प्रार्थना की है:.....

[दावा (दावों) तथा उस पर निर्भर विधिक उपबन्धों, यदि कोई हो, के आधारों को स्पष्ट करते हुए दावाकृत मुआवजे (मुआवजों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में लम्बित नहीं है:-

शिकायतकर्ता आगे घोषित करता है कि मामला जिसके बारे में शिकायत की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है:

7. नियम 29 के उपनियम (1) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान के ब्योरे:-

- (i) राशि
- (ii) बैंक का नाम जिसमें प्राप्त किया जाना है
- (iii) डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान संव्यवहार संख्या

8. अनुलग्नकों की सूची:-

- (i) शिकायतकर्ता द्वारा विश्वस्त दस्तावेजों तथा शिकायत में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां
- (ii) दस्तावेजों की सूची
- (iii) शिकायत के साथ लगाए गए अन्य दस्तावेज

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं(बड़े अक्षरों में पूरा नाम) [पुत्र/पुत्री] शिकायतकर्ता इसके द्वारा सत्यापित करता हूं कि पैरा 1 से 8 की विषयवस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य हैं तथा कि मैंने कोई महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

स्थान:

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

दिनांक:

- हिदायतें :** (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरिक हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईप कृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्वटी सिलाई की हुई होगी।
- (2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफो की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'ए.एस.ए.'
[देखिए नियम 30(1)]
लेखों की वार्षिक विवरणी
 प्राप्ति तथा भुगतान लेखा
 _____ को समाप्त वर्ष के लिए

(रुपये में)

लेखा संहिता	प्राप्तियां	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	भुगतान	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का
1	घटाया गया अतिशेष			13	अध्यक्ष तथा सदस्यों		
1.1	बैंक			13.1	वेतन तथा भत्तों		
1.2	हाथ नकदी			13.2	अन्य लाभों		
2	फीस प्रभार तथा जुर्माना			13.3	यात्रा खर्चों		
2.1	फीस			13.3.1	विदेश		
2.2	प्रभार			13.3.2	घरेलू		
2.3	जुर्माना			14	अधिकारियों		
2.4	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			14.1	वेतन तथा भत्तों		
3	अनुदान			14.2	सेवानिवृत्त लाभों		
3.1	सरकारी लेखों			14.3	अन्य लाभों		
3.2	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			14.4	यात्रा खर्चों		
4	उपहार			14.4.1	विदेश		
5	सेमिनार तथा सम्मेलन			14.4.2	घरेलू		
6	प्रकाशनों के विक्रय			15	अमले		
7	निवेश तथा जमा से आमदनी			15.1	वेतन तथा भत्तों		
7.1	निवेशों से आय			15.2	सेवानिवृत्त लाभों		
7.2	जमा से आमदनी			15.3	अन्य लाभों		
8	ऋण			15.4	यात्रा खर्चों		
8.1	सरकार			15.4.1	विदेश		

(रुपये में)

लेखा संहिता	प्राप्तियां	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	भुगतान	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का
8.2	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			15.4.2	घरेलू		
9	परिसम्पत्ति के विक्रय			16	वाहनों के किराए		
10	निवेशों के विक्रय			17	मजदूरी		
11	वेतन बिलों से वसूलियां			18	ओवर टाईम		
11.1	ऋण तथा अग्रिम मूल राशि			19	मानदेय		
11.2	ऋण तथा अग्रिमों पर ब्याज			20	अन्य कार्यालय खर्चों		
11.3	विविध			21	अनुसन्धान पर खर्च		
51	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)			22	परामर्शी खर्चों		
				23	सेमिनारों तथा सम्मेलनों		
				24	प्राधिकरण के प्रकाशनों		
				25	किराया तथा करों		
				26	कर्जों पर व्याज		
				27	पदोन्नति खर्चों		
				28	सदस्यता फीस		
				29	अंशदान		
				30	स्थिर परिसम्पत्ति की खरीद (विनिर्दिष्ट करें)		
				31	निवेश तथा जमाओं		
				31.1	निवेश		
				31.2	जमाओं		
				32	प्रतिभूति निक्षेप		
				33	निम्नलिखित को कर्जों तथा अग्रिमों		
				33.1	कर्मचारियों		
				33.1.1	ब्याज वहन		
				33.1.2	ब्याज अवहन		

(रुपये में)

लेखा संहिता	प्राप्तियां	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	भुगतान	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का
				33.2	प्रदायकों/ठेकेदारों		
				33.3	अन्य (विनिर्दिष्ट करें)		
				34	कर्ज के पुनः भुगतान		
				35	अन्य		
				35.1	अवकाश वेतन तथा पेंशन		
				35.2	अंशदान		
				35.3	लेखा-परीक्षा फीस		
				35.4	विविध		
				36	नीचे लाए गए बकाया		
				36.1	बैंक		
				36.2	हाथ में नकदी		
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

आमदनी तथा खर्च लेखा

प्रथम से 31..... की अवधि के लिए

(रुपये में)

लेखा संहिता	खर्च	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	आमदनी	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का
13	अध्यक्ष तथा सदस्यों			2	फीस प्रभार तथा जुर्माने	क	
13.1	वेतन तथा भत्तों			2.1	फीस		
13.2	अन्य लाभों	ग		2.2	प्रभारों		
13.3	यात्रा खर्चों			2.3	जुर्मानों		
13.3.1	विदेश			2.4	अन्यों (विनिर्दिष्ट करें)		
13.3.2	घरेलू			3	अनुदानों	ख	
14	अधिकारियों			3.1	सरकारी लेखों		
14.1	वेतन तथा भत्तों			3.2	अन्यों (विनिर्दिष्ट करें)		
14.2	सेवानिवृत्त लाभों	घ		4	उपहारों		
14.3	अन्य लाभों	ग		5	सेमिनारों तथा सम्मेलनों		
14.4	यात्रा खर्चों			6	प्रकाशनों के विक्रय		
14.4.1	विदेश			7	निवेश तथा निक्षेपों की आमदनी		
14.4.2	घरेलू			7.1	निवेशों तथा निक्षेपों की आमदनी		
15	अमले			7.2	निक्षेपों की आमदनी		
15.1	वेतन तथा भत्तों			11.2	कर्जों तथा अग्रिमों पर ब्याज		
15.2	सेवानिवृत्त लाभों	घ		12	विबिध आमदनी		
15.3	अन्य लाभों	ग		12.1	परिसम्पत्तियों के बिक्री के लाभ		
15.4	यात्रा खर्चों				आमदनी से अधिक खर्च की अधिकता		
15.4.1	विदेश				(पूजीगत निधि लेखे में अन्तर्गत)		
15.4.2	घरेलू						
16	वाहनों के किराए						
17	मजदूरी						
18	अधिसमय (ओवर टाईम)						

लेखा संहिता	खर्च	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	आमदनी	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का
19	मानदेय						
20	अन्य कार्यालय खर्च	ड					
21	अनुसन्धान पर खर्च						
22	परामर्शी खर्च						
23	सेमिनारों तथा सम्मेलनों						
24	प्राधिकरण के प्रकाशनों						
25	किराया तथा करों						
26	कर्जों पर व्याज						
27	पदोन्नति खर्चों						
28	सदस्यता फीस	च					
29	अंशदान	छ					
35	अन्यों						
35.1	अवकाश वेतन तथा पेंशन						
35.2	अंशदान						
35.3	लेखा-परीक्षा फीस						
35.4	विविध						
37	अवमूल्यन	ज					
48	परिसम्पत्ति की बिक्री से हानि						
49	अप्राप्य को बट्टे खातों डालना						
50	अप्राप्य तथा सन्देहास्पद ऋण के प्रावधान						
	व्यय से अधिक आय की अधिकता						
	(पूँजीगत निधि लेखे में अन्तरित)						
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों)(हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

31 मार्चका तुलन पत्र

लेखा संहिता	दायित्व	अनुसूची	चालू वर्ष की	पूर्व वर्ष की	लेखा संहिता	परिसम्पति	अनुसूची चालू वर्ष की	पूर्व वर्ष की
40	निधियां	झ			43	स्थिर परिसम्पति	ज	
40.1	पूंजीगत निधि				43.1	लागत पर कुल ब्लाक		
	खर्च से अधिक आय की अधिकता जोड़कर/आय से अधिक खर्च की अधिकता कम करके					संचयी अवमूल्यन कम करके		
40.2	अन्य निधियों (विनिर्दिष्ट करें)				42.2	कुल ब्लाक		
41	आरक्षित	ञ			44	पूंजी कार्य प्रगति में	ड	
8	कर्ज	ट			31	निवेश तथा निक्षेप	ढ	
8.1	सरकार				31.1	निवेश		
8.2	अन्य				31.2	निक्षेप		
42	चालू दायित्व तथा प्रावधान	ठ			33	कर्ज तथा अग्रिम	ण	
					33.1	सरकारी लेखे	ध	
					45	सन्दरी कर्जदार	त	
					36	नकद तथा बैंक बकाया	थ	
					46	अन्य वर्तमान परिसम्पतियां	द	
	कुल					कुल		
	लेखा पालिसियां तथा टिप्पणी	न						

- हिदायतें:** (1) उपरोक्त निर्दिष्ट/सन्दर्भित अनुसूची सरकार द्वारा या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरणों द्वारा अपनाए गए लेखा सिद्धान्तों के आधार पर या भारत के महालेखा परीक्षक द्वारा समय-समय पर सुझाए गए अनुसार प्राधिकरण द्वारा तैयार किए जाएंगे।
- (2) उपरोक्त निर्दिष्ट अनुसूची आय तथा व्यय लेखा या तुलन पत्र, जैसी भी स्थिति हो, की आन्तरिक भाग का रूप होगी।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

प्ररूप 'ए.आर.ए.'

[देखिए नियम 31(1)]

प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

क. प्रस्तावना

- (i) अध्यक्ष का कथन:
- (ii) उद्देश्य:
- (iii) महत्वपूर्ण उपलब्धियां
- (iv) पुनरीक्षण का वर्ष:
 - क. ऐतिहासिक निर्णय:
 - ख. विधायी कार्य:
 - ग. आउटरीच कार्यक्रम:
- (v) क्षमता निर्माण:
- (vi) अन्तर्राष्ट्रीय वाग्दान:
- (vii) निम्नलिखित का संघटन:
 - क. आबंटिती:
 - ख. प्रोत्साहक:
 - ग. भू-सम्पदा एजेंट:
 - घ. अर्थव्यवस्था:

ख. अधिनियम के अधीन प्रोत्साहकों तथा भू-सम्पदा एजेंटों का रजिस्ट्रीकरण

I. प्रोत्साहकों के सम्बन्ध में:

क्रम संख्या	प्रोत्साहक का नाम	प्रोत्साहक का पता	परियोजना का वर्णन जिसके लिए रजिस्ट्रेशन जारी किया गया है	भुगतान की गई फीस	रजिस्ट्रेशन संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रेशन जारी करने की तिथि	तिथि जिसको रजिस्ट्रेशन समाप्त हो रहा है	विस्तार की अवधि सहित रजिस्ट्रेशन के विस्तार की तिथि	टिप्पणी
7	8	9	10

II. भू-सम्पदा एजेंटों के सम्बन्ध में:

क्रम संख्या	भू-सम्पदा एजेंट का नाम	भू-सम्पदा एजेंट का पता	भुगतान की गई रजिस्ट्रेशन फीस	रजिस्ट्रेशन संख्या	रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र जारी करने की तिथि	तिथि जिसको रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र समाप्त होना है	रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र के नवीकरण की तिथि तथा अवधि	टिप्पणी
1	2	3	4	5	6	7	8	9

ग. विवादों के निपटान के लिए प्राधिकरण तथा न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी के समक्ष दायर मामलों की संख्या तथा निपटाए गए मामलों की संख्या:-

क्रम संख्या	प्राधिकारी के पास अंतिम तिमाही में लम्बित मामलों की संख्या	प्राधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त किए गए मामलों की संख्या	प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या

क्रम संख्या	न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास पिछली तिमाही में लम्बित मामलों की संख्या	न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निपटान किए गए मामलों की संख्या

घ. प्रोत्साहकों, आबंटितियों तथा भू-सम्पदा एजेंटों द्वारा अधिनियम के उपबन्धों की अनुपालना को मानीटर करने के लिए प्राधिकरण द्वारा किए गए नियतकालिक सर्वेक्षण की विवरणी:-

क्रम संख्या	विवरण सहित तिमाही के दौरान किए गए सर्वेक्षण	प्राधिकरण का अवलोकन	उठाए गए उपचारी कदम

ड. प्रोत्साहकों, आबंटितियों तथा भू-सम्पदा एजेंटों द्वारा अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों की किसी अन-अनुपालना को कम करने के लिए उठाए गए कदमों का विवरण:-

क्रम संख्या	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त किए गए परिणाम

च. प्राधिकरण के निदेशों तथा अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उल्लंघन के लिए अधिरोपित शास्ति तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदेशित ब्याज तथा मुआवजे की विवरणी:-

क्रम संख्या	प्रोत्साहक का नाम	प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

क्रम संख्या	आबंटिती का नाम	प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

क्रम संख्या	भू-सम्पदा एजेंट का नाम	प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

छ. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा आदेशित अन्वेषण तथा जांच-पड़ताल:- प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा किए गए अन्वेषणों तथा जांच-पड़तालों तथा सक्षम प्राधिकारी या उपयुक्त सरकार से प्राप्त संदर्भों का संक्षिप्त वर्णन।

ज. प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश:- जहां अपराध नहीं किया गया है उसके लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेशों का तथा यदि अपराध सिद्ध नहीं होता है, तो धारा जिसके अधीन आदेश पारित किया

गया था तथा आदेशों के संक्षिप्त व्यौरे सूचित करते हुए तालिकाबद्ध विवरणी सहित पारित आदेशों के प्रत्येक प्रवर्ग के लिए प्रवर्ग-वार अलग से संक्षिप्त वर्णन।

झ. **प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों का अधिरोपण:-** (i) **आर्थिक शास्तियां:-** अधिरोपित शास्ति की वसूली के व्यौरे, अधिरोपित शास्ति के व्यौरे किन्तु जो प्राप्त नहीं हुई है, मामलों की कुल संख्या तथा उद्गृहीत आर्थिक शास्ति की कुल राशि;

(ii) **धारा 59 के अधीन न्यायालय को निर्दिष्ट मामले:-** वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष की समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या;

(iii) **धारा 40 के अधीन आदेश के निष्पादन के लिए न्यायालय को निर्दिष्ट मामले:-** वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष की समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या।

ञ. **न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज तथा मुआवज़े का अधिरोपण:-**

(i) **ब्याज तथा मुआवज़ा:-** अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े के व्यौरे, अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े के व्यौरे किन्तु जो भुगतान नहीं किया गया है, मामलों की कुल संख्या तथा अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े की कुल राशि; तथा

(ii) **धारा 40 के अधीन आदेशों के निष्पादन के लिए न्यायालय को निर्दिष्ट मामले:-** वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष की समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या।

ट. **अपील:**

(i) वर्ष में प्राधिकारी या न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध दायर की गई अपीलों की संख्या;

(ii) वर्ष के शुरु में लम्बित अपीलों की संख्या;

(iii) वर्ष के दौरान दायर की गई अपीलें;

(iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपीलों की संख्या;

(v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अन-अनुज्ञात अपीलों की संख्या;

(vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपीलों का संक्षिप्त विवरण;

ठ. **धारा 33 के अधीन सरकार से प्राप्त संदर्भ:-** धारा 33 के अधीन निम्नलिखित के लिए मुहैया सरकार से प्राप्त संदर्भों का संक्षिप्त वर्णन- वर्ष के दौरान प्राप्त संदर्भों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाए गए संदर्भों की संख्या, वर्ष की समाप्ति पर लम्बित संदर्भों की संख्या।

ड. **धारा 33 की उपधारा (3) के अधीन समर्थन उपाय:-** धारा 33 की उपधारा (3) के अधीन किए गए कार्यकलापों का संक्षिप्त वर्णन-(i) भू-सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित विधियों तथा पॉलिसियों पर जनता/ विशेषज्ञों/ पॉलिसी बनाने वालों/ विनियामक निकायों सहित तथा उन पर जागरूकता सृजित करने के लिए कार्यशालाएं, सेमिनार तथा अन्य पारस्परिक क्रिया; (ii) भू-सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित तथा उन पर जागरूकता सृजित करने के लिए विधियों तथा पॉलिसियों के समर्थन के लिए प्रकाशित कागज़ तथा अध्ययन; (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/रखे गए परामर्शी कागज़; (iv) तैयार तथा परीक्षित विश्लेषणात्मक कागज़; (v) अन्य।

ढ. **प्रशासन तथा स्थापना मामले:-** (i) सचिव की रिपोर्ट; (ii) प्राधिकरण की रचना; (iii) वर्ष में नियुक्त अध्यक्ष तथा सदस्यों तथा उनके व्यौरे जिन्होंने पदत्याग किया है; (iv) वर्ष में नियुक्त न्याय निर्णय करने वाले अधिकारियों तथा उनके व्यौरे जिन्होंने पदत्याग किया है; (v) संगठनात्मक ढांचा; (vi) प्राधिकरण के कार्मिकों की प्रवर्ग-वार; स्वीकृत-पद, भरे हुए पदों, रिक्तियों, वर्ष इत्यादि में की गई नियुक्तियों की सूचना दर्शाने वाली तालिकाबद्ध विवरणी;

ण. **निम्नलिखित विशेषज्ञ तथा परामर्शदाता:-** वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञों तथा परामर्शदाताओं की संख्या तथा जो पद त्याग गए हैं, के व्यौरे;

त. **प्राधिकरण द्वारा किए गए नियोजन के नियमित निबन्धन तथा शर्तों से परे कर्मचारी कल्याण उपाय, यदि कोई हो, ;**

थ. **बजट तथा लेखा:-** (i) विस्तृत प्रवर्गों के अधीन बजट अनुमान तथा संशोधित अनुमान; (ii) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन स्थापित भू-सम्पदा विनियामक निधि के व्यापक प्रवर्गों के अधीन प्राप्ति; (iii) विस्तृत प्रवर्गों के अधीन वास्तविक खर्च; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन भू-सम्पदा विनियामक निधि में उपलब्ध बकाया; (v) कोई अन्य सूचना।

द. **अन्तर्राष्ट्रीय सहयोग:-** प्राधिकरण द्वारा किए गए अन्तर्राष्ट्रीय सहयोग, यदि कोई हो, का संक्षिप्त वर्णन।

ध. **क्षमता निर्माण:-** किए गए क्षमता निर्माण अभिक्रम का संक्षिप्त वर्णन जिसमें (i) ऐसे कार्यक्रमों जैसे कि विषय-वस्तु, अवधि तथा संकाय के व्यौरों सहित सदन में प्रशिक्षित कर्मचारियों (प्रवर्ग वार तथा ग्रेड वार) की संख्या; (ii) संस्थाओं के नामों के व्यौरों सहित बाहरी संस्थाओं (भारत में या भारत के बाहर अलग से) द्वारा प्रशिक्षित कर्मचारियों (प्रवर्गवार तथा ग्रेड वार) की संख्या तथा

अवधि जिसमें यह भी विनिर्दिष्ट किया जाए कि क्या प्रशिक्षण स्थानबद्धता (इन्टरनशिप), कार्यक्रम विनिमय, साहचर्य, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्वविद्यालयों/संस्थाओं के विशेष प्रबन्धन भी शामिल थे। (iii) निर्माण अभिक्रम क्षमता के खर्चे।

न. **चालू कार्यक्रम:-** चालू कार्यक्रमों का संक्षिप्त वर्णन।

प. **सूचना का अधिकार:-** (i) सूचना का अधिकार (आर.टी.आई.) अधिनियम के अधीन सूचना मांगने वाले केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी/ सहायक केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या; (ii) आवेदन जिसकी केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी द्वारा सूचना मुहैया कराई गई है, की संख्या; (iii) केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी में लम्बित आवेदनों की संख्या; (iv) केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध प्रथम अपील प्राधिकारी के समक्ष दायर अपीलों की संख्या; (v) प्रथम अपील प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए अपीलों की संख्या; (vi) प्रथम अपील प्राधिकारी के पास लम्बित अपीलों की संख्या; (vii) अनुबन्ध समय सीमा में निपटाए नहीं गए आवेदनों/अपीलों की संख्या का संक्षिप्त वर्णन।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों)(हस्ताक्षर)

अनुसूची- I

[देखिए नियम 3(2)]

प्रोत्साहक के लिए रजिस्ट्रेशन फीस की दरें

(रुपए प्रति वर्ग मीटर)

क्रम संख्या	उपयोगों के प्रवर्ग	अति/उच्च संभाव्य I तथा II	मध्यम/निम्न संभाव्य
1.	आवासीय/औद्योगिक	10	5
2.	वाणिज्यिक/साईबर पार्क	20	10

- टिप्पणः—**
1. हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 के नियम 1976 में अनुज्ञप्ति फीस की दर वर्णित करने वाली अनुसूची में यथा परिभाषित जोनों के प्रवर्ग।
 2. आवासीय/औद्योगिक प्लॉटिड उपनिवेश के मामले में, दर उपनिवेश के सकल क्षेत्र के लिए लागू होगी।
 3. सामूहिक आवास/ वाणिज्यिक/साईबर पार्क के मामलों में, दरें 100 एफ ए आर तक हैं तथा उच्चतर एफ ए आर के लिए अनुपात में उच्चतर होगी।

अनुसूची- II

[देखिए नियम 9(2) तथा 11(2)]

भू-सम्पदा एजेंट के लिए रजिस्ट्रेशन/नवीकरण फीस

क्रम संख्या	एजेंट की किस्म	रजिस्ट्रेशन फीस	नवीकरण फीस
1.	व्यक्तिगत हेतु	₹ 25000 /—	₹ 5000 /—
2.	व्यक्तिगत से भिन्न	₹ 2,50,000 /—	₹ 50,000 /—

अनुसूची- III

[देखिए नियम 22(1) तथा 28(1)]

प्राधिकरण के समक्ष शिकायत तथा अपील अधिकरण में अपील दायर करने के लिए फीस

1.	प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दायर करने के लिए फीस:	₹ 1000/-
2.	अपील अधिकरण के समक्ष अपील दायर करने के लिए फीस:	₹ 1000/-
3.	प्रत्येक अनुबन्ध के लिए फीस:	₹ 10/-
4.	प्रत्येक अतिरिक्त शपथ पत्र के लिए फीस:	₹ 20/-

टिप्पण:- संशोधित शिकायत/अपील दायर करने के मामले में ₹ 1,000/- की पृथक फीस भुगतानयोग्य होगी।

अनुबन्ध क
(देखिए नियम 8)
विक्रय करार

यह विक्रय करार ("करार")(मास), 20..... के
(तिथि) दिन को निष्पादित किया गया।

द्वारा तथा के बीच

[यदि प्रोत्साहक कम्पनी है]

..... (सीआईएन संख्या.....), कम्पनी अधिनियम, (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति हो) के उपबन्धों के अधीन निगमित कम्पनी जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय में है तथा इसका निगमित कार्यालय में (पैन) है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड के संकल्प दिनांक द्वारा प्राधिकृत जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है इसका प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता (आधार संख्या.....) कर रहा है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि प्रोत्साहक भागीदार फर्म है]

....., भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदार फर्म जिसका मुख्य कारोबार स्थान में (पैन) है, जिसका प्रतिनिधित्व द्वारा प्राधिकृत इसके प्राधिकृत भागीदार (आधार संख्या) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हों से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा 'इसमें' उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उसके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक तथा अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक तथा उसके/उसकी/उनके समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि प्रोत्साहक व्यक्तिगत है]

श्री/श्रीमती (आधार संख्या) पुत्र/पुत्री , लगभग आयु में निवास कर रहा है, (पैन), जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" कहा गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

तथा

[यदि आंबटिती कम्पनी है]

..... (सीआईएन संख्या), कम्पनी अधिनियम, (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति) के अधीन निगमित कम्पनी है, जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय में (पैन) है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड संकल्प दिनांक द्वारा विधिवत प्राधिकृत जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, इसका प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, (आधार संख्या) कर रहा है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि आंबटिती भागीदार है]

....., भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदार फर्म जिसका मुख्य कारोबार स्थान में (पैन) है, जिसका प्रतिनिधित्व द्वारा प्राधिकृत इसके प्राधिकृत भागीदार (आधार संख्या) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हों से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उसके उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक तथा अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक तथा उसके/उसकी/उनके समनुदेशित शामिल हैं)।

(या)

[यदि आंबटिती व्यक्तिगत है]

श्री/श्रीमती (आधार संख्या) पुत्र/पुत्री , लगभग आयु , में निवास कर रहा है, (पैन), जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" कहा गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)।

(या)

[यदि आंबटिती हिन्दु संयुक्त परिवार (एच.यू.एफ.) है]

श्री (आधार संख्या) पुत्र श्री लगभग आयु स्वयं के लिए तथा हफ के रूप में ज्ञात हिन्दु संयुक्त परिवार कुटुम्ब के कारता के रूप में है, जिसका कारोबार का स्थान/निवास में (पैन) है, जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझी जाएगी तथा इसमें उक्त हफ के सदस्य या तत्समय सदस्य, तथा उनके सम्बन्धित वारिस, निष्पादक, प्रशासक तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(एक से अधिक आंबटिती की दशा में, कृपया अन्य आंबटिती (आंबटितियों) के ब्योरे अन्तः स्थापित करें)

प्रोत्साहक तथा आंबटिती जिसे, इसमें, इसके बाद सामूहिक रूप से "पक्षकारों" के रूप में तथा व्यक्तिगत रूप से "पक्षकार" के रूप में निर्दिष्ट किया जाएगा।

परिभाषाएं :-

इस विक्रय करार के प्रयोजन के लिए, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, —

- (क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);
- (ख) "सरकार" से अभिप्राय है, हरियाणा राज्य की सरकार;
- (ग) "नियम" से अभिप्राय है, हरियाणा राज्य के भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017;
- (घ) "धारा" से अभिप्राय है, अधिनियम की धारा;

चूंकि :

- क प्रोत्साहक विक्रय विलेख (विलेखों) दिनांक उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या के रूप में रजिस्टर्ड द्वारा तहसील तथा जिला ("कथित भूमि") के में स्थित पूर्णरूप से अनुभाजित वर्ग मीटर भूमि (खसरा संख्या/सर्वेक्षण संख्या) का सम्पूर्ण तथा वैध स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि के ब्योरे अन्तः स्थापित करें);

(या)

..... ("स्वामी") विक्रय विलेख (विलेखों) दिनांक उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या के रूप में रजिस्टर्ड द्वारा तहसील तथा जिला ("कथित भूमि") के में स्थित पूर्णरूप से अनुभाजित वर्ग मीटर भूमि (खसरा संख्या/सर्वेक्षण संख्या) का सम्पूर्ण तथा वैध स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि के ब्योरे अन्तः स्थापित करें)। स्वामी तथा प्रोत्साहक ने (सहयोग/विकास/संयुक्त विकास) करार दिनांक उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या के रूप में रजिस्टर्ड किया है;

- ख. कथित भूमि (आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/किसी अन्य प्रयोजन) परियोजना, बहुमंजिला फ्लैट (फ्लैटों) निर्माण (निर्माणों) में समाविष्ट तथा (परियोजनाओं के किन्ही अन्य घटकों को अन्तः स्थापित करें) के निर्माण के प्रयोजन के लिए निश्चित (ईयरमार्क) की गई है तथा कथित परियोजना ("परियोजना") के रूप में ज्ञात होगी;

(या)

कथित भूमि रूआवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक / आई टी/ किसी अन्य प्रयोजन, परियोजना के प्लाटिड विकास के प्रयोजन के लिए प्लॉटों को समाविष्ट करके / (परियोजना के अन्य घटकों को समाविष्ट करके निश्चित (ईयरमार्क) है) तथा उक्त परियोजना ("परियोजना"), के रूप में ज्ञात होगी;

परन्तु जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित (ईयरमार्क) की गई है, तो उसे केवल उन्हीं प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जाएगी तथा कोई भी वाणिज्यिक/आवासीय विकास तब तक अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जब तक वह सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित नहीं की गई हो;

- ग. प्रोत्साहक यह करार करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है तथा कथित भूमि जिस पर परियोजना निर्मित की जानी है, के बारे में प्रोत्साहक के अधिकार, हक तथा हित के सम्बन्ध में सभी विधिक औपचारिकताएं पूरी कर ली गई हैं;
- घ. (कृपया सम्बद्ध सक्षम प्राधिकारी का नाम अन्तः स्थापित करें) को अनुमोदन दिनांक लाईसेंस/स्वीकृति संख्या द्वारा परियोजना विकसित करने के लिए अनुमोदन/ स्वीकृति प्रदान की गई है;
- ङ. प्रोत्साहक ने (कृपया सम्बद्ध सक्षम प्राधिकारी का नाम अन्तः स्थापित करें) से परियोजना के लिए अभिन्यास योजना/सीमांकन/ जोनिंग/ स्थल योजना/ भवन योजना का अनुमोदन या कोई अपेक्षित अनुमोदन जैसी भी स्थिति हो, प्राप्त कर लिए है। प्रोत्साहक सहमत है तथा वचन देता है कि वह अधिनियम की धारा 14 /यथा लागू राज्य की किन्हीं अन्य विधियों की सही अनुपालना के सिवाए इन अनुमोदित योजनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा;
- च. प्रोत्साहक ने अधिनियम के उपबन्धों के अधीन परियोजना हरियाणा राज्य भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में दिनांक की रजिस्ट्रेशन संख्या के अधीन रजिस्टर्ड करवाई है;
- छ. आंबटिती ने आवेदन संख्या दिनांक द्वारा परियोजना के आवासीय फ्लैट/ वाणिज्यिक इकाई/ आई टी ईकाई/ किसी अन्य निर्मित इकाई के लिए आवेदन किया था तथा राज्य के नियम, 2017 के नियम 2(1) (च) के अधीन यथा परिभाषित सामूहिक क्षेत्र ("सामूहिक क्षेत्रों") में लागू विधि तथा अधिकार के अधीन यथा अनुज्ञेय (कृपया कथित पार्किंग का स्थान अन्तः स्थापित करें) में स्टिल्ट/तहखाना पार्किंग संख्या (यदि लागू हो) अनुभाजित वर्ग फुट सहित (टावर/ब्लाक/भवन) संख्या में ("भवन") मंजिल पर, , वर्ग फुट के कारपेट क्षेत्र का फ्लैट संख्या आंबटित किया गया है (जिसे, इसमें, इसके बाद विशेष रूप से अनुसूची क में वर्णित "फ्लैट" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है तथा फ्लैट की मंजिल योजना इसके साथ संलग्न है तथा अनुसूची ख के रूप में चिह्नित है);

(या)

आंबटिती ने आवेदन संख्या दिनांक द्वारा परियोजना में प्लॉट के लिए आवेदन किया था तथा उसे एच डी आर यू अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के उपबन्धों के अनुसार सामूहिक क्षेत्रों में लागू विधि तथा अधिकार के अधीन यथा अनुज्ञेय (कृपया कथित पार्किंग का स्थान अन्तः स्थापित करें) में वर्गमीटर के क्षेत्र का प्लॉट संख्या तथा पार्किंग क्षेत्र (जहां कहीं लागू हो) तथा अनुभाजित (क्षेत्र) (यदि लागू हो) आंबटित किया गया है (जिसे, इसमें, इसके बाद विशेष रूप से अनुसूची क में वर्णित "प्लॉट" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है);

- ज. पक्षकारों ने इस करार के सभी निबन्धनों तथा शर्तों को स्वीकृत कर लिया है तथा इसके विस्तृत पारस्परिक अधिकारों तथा बाध्यताओं को समझ लिया है;
- झ. (कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/ब्यौरे दर्ज करें);
- ञ. पक्षकार इसके द्वारा पुष्टि करते हैं कि वे राज्य में लागू तथा परियोजना से सम्बन्धित सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं इत्यादि की पूरी जानकारी सहित इस करार पर हस्ताक्षर करते हैं;
- ट. पक्षकार इस करार में दिए गए सभी निबन्धनों, शर्तों तथा अनुबन्धों तथा सभी लागू विधियों का निष्ठापूर्वक पालन करने के लिए परस्पर पुष्टिकरण, प्रतिवेदनों तथा आश्वासनों पर निर्भर है, अब इसमें, इसके बाद प्रकट निबन्धनों तथा शर्तों पर यह करार करने के लिए इच्छुक है;
- ठ. इस करार के निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार तथा पक्षकारों द्वारा तथा के बीच परस्पर करार के अनुसार, प्रोत्साहक इसके द्वारा विक्रय के लिए सहमत है तथा आंबटिती (आंबटितियों) इसके द्वारा पैरा छ. में यथा विनिर्दिष्ट पार्किंग (यदि लागू हो) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ कोई अन्य उपयोग खरीदने के लिए सहमत है।

इसलिए, अब, इसमें दिए गए पारस्परिक प्रतिवेदनों, प्रतिज्ञापनों, आश्वासनों, प्रतिज्ञाओं तथा करारों तथा अच्छे तथा अन्य मूल्यवान प्रतिफल के प्रतिफल-स्वरूप पक्षकार निम्न अनुसार सहमत है:

1. निम्बन्धन :

- 1.1 इस करार में यथा विस्तृत निम्बन्धनों तथा शर्तों के अधधीन, प्रोत्साहक पैरा छ में यथा विनिर्दिष्ट पार्किंग (यदि लागू हो) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/ इकाई आंबटिती को बेचने के लिए सहमत है तथा आंबटिती इसके द्वारा खरीदने के लिए सहमत है।
- 1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर पार्किंग (यदि लागू हो) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए निर्मित इकाई/फ्लैट की कुल कीमत _____ रुपये (केवल _____ रुपये) है। ("कुल कीमत") (विघटन तथा किस्म दें):

ब्लॉक/भवन/टावर संख्या	अपार्टमेन्ट की प्रति वर्ग फुट दर
फ्लैट संख्या	
किस्म	
मंजिल	
पार्किंग (यदि लागू है).....	
कुल कीमत (रुपये में)

अनुमोदित सीमांकन/ जोनिंग प्लान (जो भी लागू हो) के अनुसार पार्किंग (यदि लागू है) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट की कुल कीमत रुपये (केवल रुपये) ("कुल कीमत") (विघटन तथा किस्म दें) :-

प्लॉट संख्या	प्लॉट की प्रति वर्ग फुट दर
किस्म	
कुल कीमत (रुपये में)	

स्पष्टीकरण :

- (i) उपरोक्त यथा वर्णित कुल कीमत में पार्किंग (यदि लागू है) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/ईकाई/अपार्टमेन्ट के लिए प्रोत्साहक को आंबटिती द्वारा भुगतान बुकिंग राशि शामिल है;
- (ii) उपरोक्त यथा वर्णित कुल कीमत में ऐसे कब्जे के प्रयोजनों के लिए सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करने के बाद आंबटिती (आंबटितियों) या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को पार्किंग (यदि लागू हो) सहित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/ईकाई/ अपार्टमेन्ट का कब्जा सौंपने की तिथि तक प्रोत्साहक द्वारा भुगतान /भुगतानयोग्य परियोजना (परियोजनाओं) के विकास/ निर्माण के सम्बन्ध में (जी एस टी तथा उपकर या कोई अन्य कर/ फीस/ प्रभार/ उद्ग्रहण जो उदगृहीत किए जाए), कर शामिल है:

परन्तु यदि यहां करें/प्रभारों/ फीसों/ उद्ग्रहणों इत्यादि में कोई परिवर्तन/रूपान्तरण है, तो वहां प्रोत्साहक को आंबटिती द्वारा भुगतान योग्य अनुवर्ती राशि ऐसे परिवर्तन/रूपान्तरण के आधार पर बढ़ाई/घटाई जाएगी:

परन्तु यह और कि यदि यहां प्राधिकरण के रजिस्ट्रेशन के अनुसार परियोजना के समापन की निर्धारित तिथि की समाप्ति के बाद करें/प्रभारों/फीसों/उद्ग्रहणों इत्यादि में कोई बढ़ोतरी है, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा कथित परियोजना को प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन का विस्तार, यदि कोई हो, शामिल है, तो वह आंबटिती से प्रभारित नहीं किया जाएगा;

- (iii) प्रोत्साहक समय-समय पर उपरोक्त पद्धति में यथा कथित भुगतानयोग्य राशि आंबटिती को लिखित में सूचित करेगा तथा आंबटिती उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर तथा रीति में प्रोत्साहक द्वारा मांगी गई राशियों का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त, प्रोत्साहक ऐसी तिथियों सहित जिसमें ऐसे कर/ फीस/ प्रभार/ उद्ग्रहण इत्यादि अधिरोपित या प्रभावी किए

गए है, अधिनियमों/ नियमों/ अधिसूचनाओं के साथ भुगतान किए गए या मांगे गए करें/ फीसों / प्रभारों/ उद्ग्रहणों इत्यादि के ब्योरे आबंटिती को मुहैया कराएगा;

- (iv) पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ फ्लैट की कुल कीमत जिसमें भूमि न केवल अपार्टमेन्ट/इकाई/प्लॉट विकास /निर्माण की कीमत बल्कि सामूहिक क्षेत्र, (यदि लागू हो) के आन्तरिक विकास प्रभार, अवसरचना संवर्धन प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर/फीस/ उद्ग्रहण इत्यादि फ्लैट में बिजली की तारें, विद्युत संयोजकता, लिफ्ट, पानी की लाइन तथा नलसाजी, रंग सहित परिष्करण, मार्बल, टाईलें, दरवाजें, खिड़की, सामूहिक क्षेत्रों में अग्नि संसूचन तथा अग्निशमन उपकरण मुहैया कराने की कीमत, पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण प्रभारों की वसूली भी शामिल है तथा इसमें परियोजना में पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट में मुहैया की जाने वाली सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टियां मुहैया कराने की लागत शामिल है।

1.3 कुल कीमत वृद्धि-मुक्त है, उन वृद्धियों के अतिरिक्त तथा के सिवाए जो आबंटिती इसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भुगतानयोग्य विकास प्रभारों के कारण वृद्धि तथा/या प्रभारों में किसी अन्य वृद्धि के कारण जो समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उद्ग्रहीत या अधिरोपित की जाएं, भुगतान करने के लिए सहमत है। प्रोत्साहक वचन देता है तथा सहमत है कि जब सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों इत्यादि में वृद्धि के लिए आबंटिती से मांग करेगा, तो प्रोत्साहक आबंटिती को जारी किए जा रहे मांग पत्र सहित उस आशय के लिए कथित अधिसूचना/ आदेश/नियम/ विनियम संलग्न करेगा, जो केवल अनुवर्ती भुगतानों को लागू होंगे। परन्तु यदि प्राधिकरण के रजिस्ट्रेशन के अनुसार परियोजना के समापन की निर्धारित तिथि की समाप्ति के बाद किन्हीं विकास प्रभारों का कोई नया अधिरोपण या वृद्धि है, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा कथित परियोजना को प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन का विस्तार, यदि कोई हो, शामिल है, तो उसे आबंटिती से प्रभारित नहीं किया जाएगा।

1.4 आबंटिती (आबंटितियों) अनुसूची ग ("भुगतान योजना") में निर्दिष्ट भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेगा।

1.5 प्रोत्साहक को उसके एकमात्र विवेक से अवधि जिस तक सम्बन्धित किस्त अधिकता में की गई, के लिए / प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ऐसे पूर्व भुगतान घटाते हुए आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य किस्तों के पूर्व भुगतानों के लिए छूट अनुज्ञात कर सकता है। प्रोत्साहक द्वारा आबंटिती को एक बार दी गई, छूट अनुज्ञात करने के लिए प्रावधान तथा छूट की ऐसी दर, तब तक पुनरीक्षण/ वापसी के अध्यधीन नहीं होगी जब तक आबंटिती (आबंटितियों) उस पर सहमत नहीं है।

1.6 यह सम्मत है कि प्रोत्साहक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार या सक्षम प्राधिकरणों के अनुमोदनों/ हिदायतों/ मार्गदर्शनों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना फ्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में स्वीकृत भवन योजनाओं, अभिन्यास/ सीमांकन एवं जोनिंग योजनाओं तथा विशिष्टियों तथा अनुसूची 'घ' तथा अनुसूची 'ड' में (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगी जिसके आधार पर बिक्री हुई है) तथा उसमें वर्णित फिक्सचर, फिटिंग तथा सुख सुविधाओं के स्वरूप में कोई परिवर्धन तथा परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु, प्रोत्साहक आबंटिती द्वारा यथा अपेक्षित ऐसे लघु परिवर्धन या परिवर्तन कर सकता है या अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार या सक्षम प्राधिकरणों के अनुमोदनों/ हिदायतों/ मार्गदर्शनों के अनुसार ऐसे लघु परिवर्तन या हेरफेर कर सकता है।

1.7 (फ्लैट/इकाई के मामलों में लागू) प्रोत्साहक कारपेट क्षेत्र की पुष्टि करेगा कि कारपेट क्षेत्र में परिवर्तन, यदि कोई हो, के ब्योरे देते हुए भवन/इकाई का निर्माण पूरा करने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र/आंशिक अधिभोग (जैसी भी स्थिति हो) प्रदान करने के बाद आबंटिती को आबंटित किया गया है। कारपेट क्षेत्र के लिए भुगतानयोग्य कुल कीमत प्रोत्साहक द्वारा पुष्टिकरण के बाद पुनः संगणित की जाएगी। यदि यहां कारपेट क्षेत्र में कटौती की गई है, तो प्रोत्साहक तिथि जब ऐसी अधिक राशि आबंटिती द्वारा भुगतान की गई थी, से नियमों में विहित दर से वार्षिक ब्याज सहित नब्बे दिन के भीतर आबंटिती द्वारा भुगतान अधिक धन राशि वापस करेगा। यदि यहां कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि है, जो आबंटिती को आबंटित फ्लैट के कारपेट क्षेत्र के पांच प्रतिशत से अधिक है, तो प्रोत्साहक उस आबंटिती से अनुसूची ग में यथा उपबन्धित भुगतान योग्य योजना को आगामी मीलपत्थर के अनुसार आबंटिती से मांग कर सकता है। ये सभी आर्थिक समायोजन इस करार के पैरा 1.2 में यथा सम्मत उसी दर प्रतिवर्ग मीटर पर किया जाएगा।

(या)

(प्लॉट के मामले में लागू) प्रोत्साहक अनुमोदित सीमांकन एवं जोनिंग योजना के अनुसार प्लॉट के क्षेत्र की पुष्टि करे जो अनिवार्य सेवाओं सहित प्लॉटिड क्षेत्र के विकास के बाद (जो सक्षम प्राधिकरण के नियमों तथा विनियमों द्वारा अधिदेशाधीन है) आबंटिती (आबंटितियों) को आबंटित किया गया है। प्रोत्साहक क्षेत्र के प्रभार, यदि कोई हों, के किन्हीं ब्योरों के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा। क्षेत्र के लिए भुगतानयोग्य कुल कीमत प्रोत्साहक द्वारा पुष्टिकरण के बाद पुनः संगणित की जाएगी। यदि यहां क्षेत्र में कटौती की गई है, तो प्रोत्साहक तिथि जब ऐसी अधिक राशि आबंटिती द्वारा भुगतान की गई थी, से नियमों में विहित दर से वार्षिक ब्याज सहित नब्बे दिन के

भीतर आंबटिती द्वारा भुगतान अधिक धन राशि वापस करेगा। यदि यहां क्षेत्र में कोई वृद्धि है, जो आंबटिती को आंबटित प्लॉट के क्षेत्र के पांच प्रतिशत से अधिक है, तो प्रोत्साहक उस आंबटिती से अनुसूची ग में यथा उपबन्धित भुगतान योग्य योजना को आगामी मीलपत्थर के अनुसार आंबटिती से मांग कर सकता है। ये सभी आर्थिक समायोजन इस करार के पैरा 1.2 में यथा सम्मत उसी दर प्रतिवर्ग मीटर पर किया जाएगा।

- 1.8 पैरा 9.3 के अध्याधीन प्रोत्साहक की सहमति तथा मान लेने पर, आंबटिती को नीचे यथा वर्णित पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट पर अधिकार होगा;
- आंबटिती पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का एकमात्र स्वामित्व होगा
 - आंबटिती का सामूहिक क्षेत्रों में राज्य के नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित अधिकार भी होगा। आंबटिती (आंबटितियों) अन्य अधिभोगियों, रखरखाव अमले इत्यादि सहित उनको कोई असुविधा या बाधा किए बिना सामूहिक क्षेत्रों का प्रयोग करेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रोत्साहक राज्य के नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र/ आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र / आंशिक समापन प्रमाण पत्र विधिवत प्राप्त करने के बाद आंबटिती संघ को सामूहिक क्षेत्र सौंपेगा;
 - आंबटिती की परियोजना तथा उसके आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट (जैसी भी स्थिति हो) के विकास की सीमा निर्धारण हेतु परियोजना स्थल पर जाने का अधिकार होगा।
- 1.9 प्रोत्साहक आंबटितियों को अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा अन्तरित करने से पूर्व सभी बकायों का भुगतान करने के लिए सहमत है, जो ऐसे बकायों के भुगतान के लिए आंबटितियों से संगृहीत किए गए हैं (जिसमें बन्धक कर्ज तथा बन्धकों या अन्य ऋण भार पर ब्याज तथा सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों तथा वित्तीय संस्थानों को भुगतान योग्य ऐसे अन्य दायित्व जो परियोजना से सम्बन्धित हैं, सहित भूमि की कीमत, भूमि का किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर/प्रभार/ उद्ग्रहण इत्यादि, जल तथा विद्युत के प्रभार रखरखाव प्रभार शामिल हैं)। यदि प्रोत्साहक, आंबटितियों को अपार्टमेंट अन्तरित करने से पूर्व आंबटितियों से उस द्वारा संगृहीत सभी या किन्हीं बकायों या किसी दायित्व, बन्धक कर्ज तथा उस पर ब्याज का भुगतान करने में असफल रहता है, तो प्रोत्साहक प्राधिकारी या व्यक्ति जिसको वे भुगतानयोग्य हैं, को ऐसे बकाया/बकायों तथा दाण्डिक प्रभारों, यदि कोई हों, का भुगतान करने के लिए सम्पत्ति का अन्तरण करने के बाद भी दायी के रूप में सहमत है तथा किसी विधिक कार्यवाही की लागत के लिए दायी होगा जो ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा उसके लिए किए जा सकते हैं।
- 1.10 आंबटिती ने आवेदन के समय पर पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट की कुल कीमत के लिए अंशतः भुगतान के कारण बुकिंग राशि के रूप में रुपये (केवल रुपये) की राशि भुगतान की है जिसकी रसीद की पावती प्रोत्साहक इसके द्वारा भेज रहा है तथा आंबटिती इसके द्वारा भुगतान योजना (अनुसूची ग) में यथा विहित पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट की शेष कीमत का भुगतान करने के लिए सहमत है जो उसमें विनिर्दिष्ट समय में तथा रीति में प्रोत्साहक द्वारा मांगी जाए:
- परन्तु यदि आंबटिती किसी राशि की ओर भुगतान में विलम्ब करता है जो भुगतानयोग्य है, तो वह हरेड़ा नियम, 2017 के नियम 15 में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

2. भुगतान का ढंग:

करार के निबन्धनों के अध्याधीन तथा प्रोत्साहक मील पत्थर के निर्माण/विकास का पालन करता है, तो आंबटिती प्रोत्साहक द्वारा लिखित मांग करने परके पक्ष मेंपर भुगतानयोग्य खाता प्रापक बैंक/डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंकर बैंक या आनलाईन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से भुगतान योजना (अनुसूची ग) के यथा वर्णित अनुबन्ध समय के भीतर सभी भुगतान करेगा।

3. भेजी हुई रकम के सम्बन्ध में विधियों का अनुपालन :-

- 3.1 आंबटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या उसमें किए गए कोई वैधानिक संशोधन (संशोधनों) रूपान्तरण (रूपान्तरणों) तथा सभी अन्य लागू विधियों में यथा अधिकथित आवश्यक औपचारिकताओं की अनुपालन के लिए अकेला जिम्मेवार होगा जिसमें भारत आदि में अचल सम्पत्तियों के अर्जन/ विक्रय/ अन्तरण के भुगतान का वह प्रेषण तथा प्रोत्साहक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन मुहैया कराना शामिल है जो प्रोत्साहक को इस करार के अधीन इसकी बाध्यताओं को पूरा करने के लिए समर्थ बनाता है। यदि करार के निबन्धनों में किसी प्रतिभूति की वापसी, अन्तरण उपबन्धित किया गया है, तो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 या कोई अन्य वैधानिक अधिनियमिति, या उसके संशोधनों तथा भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों तथा विनियमों या कोई अन्य लागू विधि के

उपबन्धों के अनुसार किया जाएगा। आंबटिती समझ गया है तथा सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शनों की अनुपालना करने में उसके भाग पर किसी असफलता की घटना में, वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 या यथा लागू अन्य विधियों के अधीन कोई कार्रवाई करने के लिए दायी होगी/होगी।

3.2 प्रोत्साहक उपरोक्त पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के सम्बन्ध में कोई भी जिम्मेवारी मंजूर नहीं करता। आंबटिती प्रोत्साहक को इस सम्बन्ध में पूर्ण रूप से सुरक्षित तथा अहानिकर रखेगा। जब कभी इस करार पर हस्ताक्षर करने के बाद आंबटिती की आवासीय स्थिति में कोई परिवर्तन होता है, तो सिर्फ आंबटिती की प्रोत्साहक को तुरन्त लिखित में उसे सूचित करने तथा यथा विनिर्दिष्ट आवश्यक औपचारिकताएं यदि लागू विधियों के अधीन कोई हो, की अनुपालना करने की जिम्मेवारी होगी। प्रोत्साहक किसी आंबटिती की ओर से भुगतान/प्रेषण करने के लिए किसी भी तीसरे पक्षकार के लिए जिम्मेवार नहीं होगा तथा ऐसे तीसरे पक्षकार की किसी भी रूप में उसके लिए आवेदित कथित आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट के आवेदन/आंबटन में कोई अधिकार नहीं होगा तथा प्रोत्साहक केवल आंबटिती (आंबटितियों) के पक्ष में भुगतान की रसीदें जारी करेगा।

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

आंबटिती उसके नाम के पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट, यदि कोई हो, के विरुद्ध आंबटिती के वैध बकाया के विरुद्ध देयों के किसी शीर्ष (शीर्षों) के अधीन उस द्वारा किए गए सभी भुगतानों के समायोजन/विनियोजन करने के लिए प्रोत्साहक को प्राधिकृत करता है/करती है तथा आंबटिती वचन देता है कि वह किसी भी रीति में अपने भुगतान के समायोजन के लिए प्रोत्साहक का विरोध नहीं करेगा/मांग नहीं करेगा/निर्देश नहीं देगा।

5. समय अत्यावश्यक शर्त है :-

प्रोत्साहक नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित प्राधिकरण में परियोजना के रजिस्ट्रेशन के समय पर तथा आंबटिती (आंबटितियों) को पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट तथा आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों को सौंपने के लिए यथा प्रकटित परियोजना को पूरा करने के लिए समय अनुसूची का पालन करेगा।

6. परियोजना का निर्माण/विकास :-

आंबटिती ने पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट की प्रस्तावित अभिन्यास योजना/सीमांकन एवं जोनिंग योजना/स्थल योजना/भवन योजना विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं इत्यादि को देख लिया है तथा इस करार के साथ संलग्न फर्श/स्थल योजना, भुगतान योजना तथा विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं को स्वीकृत कर लिया है जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित की गई है जिसका प्रतिनिधित्व प्रोत्साहक कर रहा है।

प्रोत्साहक कथित उप-विधियों जैसे कि हरियाणा भवन संहिता, 2017, एफ ए आर, सघनता मानकों, विहित उपबन्धों, अनुमोदित योजनाओं के अनुसार लाईसेंस/आंबटन तथा आर ई आर ए इत्यादि के रजिस्ट्रेशन के निबन्धन तथा शर्तों के अधीन परियोजना विकसित करेगा। इस करार के निबन्धनों के अधीन, प्रोत्साहक सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं की पूर्ण अनुपालना करने का वचन देता है तथा _____ (कृपया सुसंगत राज्य विधियां अन्तः स्थापित करें) द्वारा विहित उपबन्धों तथा मानकों की भी पूर्ण अनुपालन करेगा तथा अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन उपबन्धित रीति से भिन्न या सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदनों/हिदायतों/मार्ग दर्शनों के अनुसार ऐसी योजनाओं में कोई परिवर्तन/हेर-फेर/संशोधन करने का कोई विकल्प नहीं होगा तथा प्रोत्साहक द्वारा इस शर्त का उल्लंघन करार का भरपूर उल्लंघन संघटित करेगा।

7. आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट का कब्जा :

7.1 कथित आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट के कब्जे की अनुसूची - प्रोत्साहक सहमत है तथा वचन देता है कि वह नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित आंबटिती (आंबटितियों) को पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट तथा आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों के कब्जे की समय पर सुपुर्दगी करना करार की अत्यावश्यक शर्त है।

प्रोत्साहक सम्मत निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट का कब्जा सौंपने का आश्वासन देता है जब तक यहां भू-सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित करने वाले 'फोर्स मज्योर', न्यायालय आदेशों सरकारी पालिसी/मार्गदर्शनों, निर्णयों के कारण विलम्ब नहीं हो। यदि परियोजना

का समापन उपरोक्त स्थिति के कारण विलम्बित हुआ है, तो आबंटिती सहमति देता है कि प्रोत्साहक आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट के कब्जे की सुपुर्दगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा।

आबंटिती सहमति देता है तथा पुष्टि करता है कि किसी घटना में फोर्स मज्योर स्थिति के कारण परियोजना को पूरा करना प्रोत्साहक के लिए असम्भव हो जाता है, तो यह आबंटन समाप्त हो जाएगा तथा प्रोत्साहक नब्बे दिन के भीतर आबंटिती से प्रोत्साहक द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण राशि आबंटिती को वापस करेगा। प्रोत्साहक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पहले ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचना देगा। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई धन राशि की वापसी के बाद आबंटिती सहमति देता है कि उसका प्रोत्साहक के विरुद्ध कोई अधिकार, दावा इत्यादि नहीं होगा तथा कि प्रोत्साहक को इस करार के अधीन इसकी सभी बाध्यताओं तथा दायित्व से मुक्त तथा उन्मुक्त कर दिया जाएगा।

- 7.2 (क) प्लॉट का कब्जा लेने की प्रक्रिया :-** प्रोत्साहक प्लॉटिड उपनिवे 1 के सम्बन्ध में विधिवत प्रमाणित/आंशिक समापन प्रमाणपत्र, जैसी भी स्थिति हो, उपनिवेशक/प्रोत्साहक द्वारा अनुमोदित सीमांकन एवं जोनिंग योजना/सेवाओं की व्यवस्था प्राप्त करने के बाद उपरोक्त तिथि से तीन मास के भीतर इस करार के निबन्धनों के अनुसार आबंटिती (आबंटितियों) को प्लॉट का कब्जा लेने के लिए लिखित में ऑफर देगा। प्रोत्साहक सहमति देता है तथा प्रोत्साहक के भाग पर किन्ही उपबन्धों, औपचारिकताओं, प्रलेखनों को पूरा करने में असफलता के मामले में आबंटिती (आबंटितियों) को सुरक्षित रखने का वचन देता है। प्रोत्साहक उसके हस्तान्तरण के समय पर प्लॉटिड विकास [(पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/ आई टी कालोनी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो)] के सम्बन्ध में अनुमोदित सीमांकन एवं जोनिंग प्लान/ उपनिवेशक द्वारा सेवाओं की व्यवस्था/ आंशिक समापन प्रमाण पत्र की प्रति (मांग पर) मुहैया कराएगा। कब्जा लेने के बाद आबंटिती (आबंटितियों) प्रोत्साहक/आबंटिती संघ/ संक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा यथा अवधारित अनुरक्षण प्रभारों तथा धारण प्रभारों का भुगतान करने के लिए सहमत है।

- (ख) निर्मित इकाई/अपार्टमेंट का कब्जा लेने की प्रक्रिया :-** प्रोत्साहक पार्किंग सहित (यदि लागू हो) गुप आवास/वाणिज्यिक/आई टी उपनिवे 1/औद्योगिक/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के सम्बन्ध में भवन ब्लाक का अधिभोग प्रमाण पत्र या उसका भाग प्राप्त करने के बाद इस करार के निबन्धनों के अनुसार आबंटिती (आबंटितियों) को उपरोक्त अनुमोदन की तिथि से तीन मास के भीतर इकाई/अपार्टमेंट का कब्जा देने के लिए लिखित में आफर करेगा।

प्रोत्साहक सहमति देता है तथा प्रोत्साहक के भाग पर किन्ही उपबन्धों, औपचारिकताओं, प्रलेखनों को पूरा करने में असफल रहने के मामले में आबंटिती (आबंटितियों) को सुरक्षित रखने का वचन देता है। प्रोत्साहक उसके हस्तान्तरण के समय पर पार्किंग सहित (यदि लागू हो) गुप आवास /वाणिज्यिक/आई टी उपनिवे 1/ औद्योगिक/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाण पत्र या उसके मांग की प्रति (मांग पर) मुहैया कराएगा। कब्जा लेने के बाद आबंटिती (आबंटितियों) प्रोत्साहक/आबंटिती संघ/संक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा यथा अवधारित अनुरक्षण प्रभारों / तथा धारण प्रभारों का भुगतान करने के लिए सहमत है/हैं।

- 7.3 आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का कब्जा लेने में आबंटिती की असफलता :-** पैरा 7.2 के अनुसार प्रोत्साहक से लिखित सूचना प्राप्त करने के बाद, आबंटिती इस करार में यथा विहित आवश्यक हरजानों, उत्तरदायित्वों तथा ऐसे अन्य प्रलेखनों को पूरा करके प्रोत्साहक से आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट का कब्जा लेगा तथा प्रोत्साहक करार के निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार आबंटिती को आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का कब्जा देगा।

यदि आबंटिती अनिवार्य प्रलेखन, वचन इत्यादि का पालन करने में असफल रहता है या पैरा 7.2 में उपबन्धित समय के भीतर कब्जा लेने में असफल रहता है, तो ऐसा आबंटिती पैरा 7.2 में यथा विनिर्दिष्ट अनुरक्षण प्रभारों तथा धारण प्रभारों का भुगतान करने के लिए निरन्तर दायी होगा।

- 7.4 आबंटिती द्वारा कब्जा :-** प्लॉटिड कालोनी के सम्बन्ध में विधिवत प्रमाणित/आंशिक समापन, जैसी भी स्थिति हो, उपनिवेशक/प्रोत्साहक द्वारा अनुमोदित सामुहिक आवास उपनिवेश/वाणिज्यिक उपनिवेश/ आई टी उपनिवेश या जोनिंग एवं सीमांकन योजना/सेवाओं की व्यवस्था के सम्बन्ध में भवन ब्लाक का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने तथा आबंटिती (आबंटितियों) को पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक / औद्योगिक /आई टी/ कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा देने के बाद, नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित आबंटिती संघ या संक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को आवश्यक दस्तावेज तथा योजनाएं तथा सामूहिक क्षेत्रों सुपुर्द करने की प्रोत्साहक की जिम्मेवारी होगी।

- 7.5 आंबटिती द्वारा रद्दकरण—** आंबटिती को अधिनियम में यथा उपबन्धित परियोजना में अपना आंबटन रद्द करने/वापस लेने का अधिकार होगा:

परन्तु जहां आंबटिती प्रोत्साहक की किसी चूक के बिना परियोजना को रद्द करने/वापस लेने का प्रस्ताव करता है, तो वहां उसका प्रोत्साहक आंबटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि तथा विलम्बित भुगतान पर ब्याज घटक (करार के भंग तथा प्रोत्साहक को भुगतानयोग्य किसी देय के अभुगतान के लिए उपभोक्ता द्वारा भुगतान योग्य) जब्त करने के लिए हकदार है। प्रोत्साहक को आंबटिती द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम न्यूनतम लागत उधार दर जमा दो प्रतिशत होगी। आंबटिती द्वारा भुगतान की गई बाकी की राशि ऐसे रद्दकरण के नब्बे दिन के भीतर आंबटितों को प्रोत्साहक द्वारा वापिस की जाएगी।

- 7.6 मुआवजा :—** प्रोत्साहक अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के त्रुटि पूर्ण हक के कारण उसको हुई किसी हानि के मामले में आंबटिती को मुआवजा देगा तथा इस उपबन्ध के अधीन ब्याज तथा मुआवजे के लिए दावा तत्समय लागू किसी विधि के अधीन उपबन्धित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा।

‘फोर्स मज्योर’, न्यायालय आदेश, सरकारी पालिसी/मार्ग दर्शन, निर्णय की घटना के सिवाए, यदि प्रोत्साहक पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो) के लिए प्लॉट/ इकाई/ अपार्टमेन्ट को, पद्ध इस करार के निबन्धनों के अनुसार पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट तिथि तक यथा समय पूरा करने में, या पद्ध अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रेशन के निलम्बन या प्रतिसंहरण के कारण विकासक के रूप में अपने कारोबार के विच्छेद के कारण या किसी अन्य कारण से पूरा करने में असफल रहता है या का कब्जा देने में असमर्थ है, तो प्रोत्साहक, आंबटितियों की मांग पर यदि आंबटिती परियोजना से हटना चाहता है, इसके देय होने के नब्बे दिन के भीतर अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में मुआवजे सहित नियमों में विहित दर से ब्याज सहित आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में उस द्वारा प्राप्त कुल राशि वापस करने के लिए उपलब्ध किसी अन्य उपाय (उपचार) पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना दायी होगा:

परन्तु यदि आंबटिती परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो प्रोत्साहक आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी/ किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट का कब्जा देने की तिथि तक विलम्ब के प्रत्येक मास के लिए नियमों में विहित दर से ब्याज आंबटिती को भुगतान करेगा, जोकि इसके देय होने के नब्बे दिन के भीतर आंबटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतान किया जाएगा।

- 8. प्रोत्साहक का निरूपण तथा आश्वासन (वारंटी):—** प्रोत्साहक इसके द्वारा आंबटिती को निम्नानुसार निरूपण तथा वारंट करता है;

- (i) [प्रोत्साहक] के पास परियोजना के लिए कथित भूमि के सम्बन्ध में सम्पूर्ण, स्पष्ट तथा विक्रेय हक; कथित भूमि पर विकास करने के अपेक्षित अधिकार तथा कथित भूमि का सम्पूर्ण, वास्तविक, भौतिक तथा विधिक कब्जा है;
- (ii) प्रोत्साहक के पास परियोजना का विकास करने के लिए कानूनी अधिकार तथा सक्षम प्राधिकारियों से अपेक्षित अनुमोदन है;
- (iii) कथित भूमि या परियोजना पर कोई भी ऋण भार नहीं हैं,
[यदि भूमि पर कोई ऋण भार हैं] तो ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित तथा किसी पक्षकार का नाम सहित ऐसे ऋण भारों के ब्यौरे मुहैया कराएँ]
- (iv) परियोजना (परियोजनाओं) या चरण (चरणों), जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में तथा आंबटिती (आंबटितियों) को बेचे जा रहे आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / किसी अन्य उपयोग के लिए सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, अनुज्ञप्ति, स्वीकृतियां तथा अनुमति वैध तथा विद्यमान हैं तथा विधि की देय प्रक्रिया का पालन करके प्राप्त किए गए हैं। इसके अतिरिक्त, प्रोत्साहक सभी समयों पर परियोजना (परियोजनाओं) या चरण (चरणों), जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में तथा आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट के लिए तथा नियम, 2017 के नियम 2(1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित सामूहिक क्षेत्रों के सम्बन्ध में लागू सभी कानूनों (विधियों) की अनुपालना में रहा है तथा रहेगा;
- (v) प्रोत्साहक के पास यह करार करने का अधिकार है तथा कोई ऐसा कार्य या बात नहीं की गई या छोड़ी गई है जिससे उसमें सृजित आंबटिती के अधिकार, हक तथा हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा हो;
- (vi) प्रोत्साहक ने परियोजना तथा कथित आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट सहित कथित भूमि के सम्बन्ध में किसी व्यक्ति या पक्षकार से बिक्रय के लिए कोई करार तथा/या विकास करार या कोई अन्य करार/व्यवस्था के लिए कोई करार नहीं किया है जो किसी रीति में इस करार के अधीन आंबटिती (आंबटितियों) के अधिकारों को प्रभावित करेगी;

- (vii) प्रोत्साहक पुष्टि करता है कि प्रोत्साहक इस करार में अपेक्षित रीति में आबंटिती (आबंटितियों) को कथित आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी / किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का विक्रय करने से किसी भी प्रकार की रीति में प्रतिबन्धित नहीं है;
- (viii) हस्तान्तरण विलेख के निष्पादन के समय पर प्रोत्साहक नियम, 2017 के नियम 2(1)(च) के अधीन यथा उपबन्धित आबंटिती (आबंटितियों) को पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ आई टी /कोई अन्य उपयोग (जैसी भी स्थिति हो), के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट तथा आबंटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों का वैध, खाली, शान्तिपूर्ण, भौतिक कब्ज़ा देगा;
- (ix) निर्धारित सम्पत्ति किसी हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब की विषय-वस्तु नहीं है तथा न ही उसका कोई भाग किसी अव्यस्क द्वारा स्वामित्वाधीन है तथा/या न ही किसी अव्यस्क का निर्धारित सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हक तथा दावा है;
- (x) प्रोत्साहक ने प्लॉट/अपार्टमेंट/वाणिज्यिक इकाई/आई टी इकाई के कब्ज़ा का आफर करने तक तथा नियम, 2017 के नियम 2 (1) (च) के अधीन यथा उपबन्धित सम्मत निबन्धनों तथा शर्तों तथा सामूहिक क्षेत्रों के अनुसार हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975, उसके नियमों के उपबन्धों के अनुसार सक्षम प्राधिकरणों को सभी विशिष्टियों, सुख-सुविधाओं तथा सुविधाओं से सुसज्जित कथित परियोजना के सम्बन्ध में भुगतानयोग्य किसी प्रकार के सभी सरकारी देयों, दरों, प्रभारों तथा करों तथा अन्य धनराशियों, उद्ग्रहणों, अधिरोपणों, किस्तों, हानियों तथा/या शास्तियों तथा अन्य लागतों का यथा समय भुगतान किया है तथा निरन्तर भुगतान करेगा;
- (xi) कथित भूमि तथा/या परियोजना के सम्बन्ध में प्रोत्साहक द्वारा सरकार या किसी अन्य स्थानीय निकाय या प्राधिकरण से या किसी विधायी अधिनियमिति, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (कथित सम्पत्ति के अर्जन या मांग के किसी नोटिस सहित) कोई नोटिस प्राप्त नहीं किया गया है या पर तामिल नहीं किया गया है।

9. चूक तथा परिणाम की घटना:-

9.1 “फोर्स मज्योर” न्यायालय आदेशों, सरकारी पालिसी/मार्गदर्शनों, निर्णयों के अध्यक्षीन, प्रोत्साहक को निम्नलिखित घटनाओं में चूक की स्थिति में माना जाएगा:-

- (i) प्रोत्साहक पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समय अवधि के भीतर आबंटिती को पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी/कोई अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट के निवास-परिवर्तन के लिए तैयार का कब्ज़ा देने में असफल रहता है या प्राधिकरण में परियोजना के रजिस्ट्रेशन के समय पर प्रकट अनुबन्ध समय के भीतर परियोजना को पूरा करने में असफल रहता है। इस पैरे के प्रयोजन के लिए “निवास-परिवर्तन के लिए तैयार कब्ज़ा” से अभिप्राय होगा कि आवासीय/ वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी/किसी अन्य उपयोग के लिए इकाई/अपार्टमेंट रहने लायक स्थिति में होगा जोकि पक्षकारों के बीच करार के अनुसार सभी विशिष्टियों, सुख-सुविधाओं तथा सुविधाओं की व्यवस्था सहित सम्पूर्ण रूप से पूरा है तथा जिसके लिए अधिभोग प्रमाणपत्र या उसका भाग सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है;
- (या)
- विकसित प्लॉट के प्रयोजन के लिए, इसका अभिप्राय वासयोग्य परिसर के लिए अनिवार्य सीमांकन एवं जोनिंग प्लान, में अनुमोदित जल आपूर्ति, मलजल, विद्युत, सड़कें या कोई अन्य सुख-सुविधाओं की व्यवस्था वाला प्लॉट होगा (सक्षम प्राधिकारी के मार्गदर्शनों के अनुसार तथा उसके लिए प्रोत्साहक ने सीमांकन एवं जोनिंग प्लान/आंशिक समापन/ समापन प्रमाण पत्र, जैसी भी स्थिति हो, प्राप्त कर लिया है।
- (ii) अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबन्धों के अधीन उसके रजिस्ट्रेशन के निलम्बन या प्रतिसंहरण के कारण विकासक के रूप में प्रोत्साहक के कारोबार का समापन (विच्छेद);
- 9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध शर्तों के अधीन प्रोत्साहक द्वारा चूक के मामलों में, आबंटिती निम्नलिखित के लिए हकदार है:-
- (i) प्रोत्साहक द्वारा की गई मांग के अनुसार प्रोत्साहक को आगे भुगतान करना रोकना। यदि आबंटिती भुगतान करना रोकता है, तो प्रोत्साहक निर्माण/विकास मील-पत्थरों को पूरा करके स्थिति को सही करेगा तथा केवल उसके बाद ही आबंटिती से ऐसे विलम्ब की अवधि के लिए किसी ब्याज के बिना आगामी भुगतान करने की अपेक्षा करेगा; या
 - (ii) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा जिस मामले में प्रोत्साहक समापन नोटिस प्राप्त करने के नब्बे दिन के भीतर नियमों में विहित दर से ब्याज सहित प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट की खरीद के लिए किसी भी प्रकार के किसी शीर्ष में आबंटिती द्वारा भुगतान सम्पूर्ण धनराशि वापस करने के लिए दायी होगा;

परन्तु जहां आबंटिती परियोजना से हटना या करार को समाप्त करने का इरादा नहीं करता है, तो प्रोत्साहक द्वारा पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी/कोई अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेंट का कब्ज़ा देने तक विलम्ब के प्रत्येक मास के लिए नियमों

में विहित दर से ब्याज का भुगतान किया जाएगा, जो उसके देय होने के नब्बे दिन के भीतर आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतान किया जाएगा।

9.3 आबंटिती निम्नलिखित घटनाओं के घटने पर चूक की स्थिति में माना जाएगा:—

- (i) यदि आबंटिती उस सम्बन्ध में नोटिस जारी करने के बावजूद इससे संलग्न भुगतान योजना के अनुसार प्रोत्साहक द्वारा की गई दो निरन्तर मांग का भुगतान करने में असफल रहता है, तो आबंटिती नियमों में विहित दर से असंदत राशि पर प्रोत्साहक को ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा;
- (ii) इस सम्बन्ध में प्रोत्साहक से नोटिस के बाद नब्बे दिन से बाहर अवधि के लिए लगातार उपरोक्त सूचीबद्ध स्थिति के अधीन आबंटिती द्वारा चूक की दशा में, प्रोत्साहक आबंटिती के पक्ष में पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट का आबंटन रद्द कर सकता है तथा आबंटन के लिए बुकिंग राशि तथा विलम्बित भुगतान पर ब्याज घटक (करार के भंग तथा प्रोत्साहक की भुगतानयोग्य किसी देय के अभुगतान के लिए उपभोक्ता द्वारा भुगतानयोग्य) जब्त करने के लिए हकदार है। प्रोत्साहक को आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम न्यूनतम लागत उधार दर जमा दो प्रतिशत होगी। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई बाकी की राशि ऐसे रद्दकरण के नब्बे दिन के भीतर आबंटितों को प्रोत्साहक द्वारा वापिस की जाएगी। ऐसी चूक पर करार तथा उससे उत्पन्न प्रोत्साहक का कोई दायित्व उसके बाद समाप्त हो जाएगा। परन्तु प्रोत्साहक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

- 10. कथित इकाई/अपार्टमेन्ट/प्लॉट का हस्तान्तरण:—** प्रोत्साहक, पैरा 1.2 के अनुसार प्लॉट की कुल कीमत की प्राप्ति पर अधिमानतः तीन मास के भीतर किन्तु प्लॉट के कब्जे तथा हक की सूचना से छह मास से कम नहीं, हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा जिसका कब्जा आबंटिती को दिया गया है।

(या)

प्रोत्साहक कुल कीमत की प्राप्ति के बाद पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए इकाई/अपार्टमेन्ट के मामले में भी अधिमानतः तीन मास के भीतर आबंटिती (आबंटितियों) के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा किन्तु कब्जे से छह मास के बाद नहीं।

परन्तु इकाई/अपार्टमेन्ट/प्लॉट सम्मत निबन्धनों तथा शर्तों तथा नियम, 2017 के नियम 2 (1)(च) के अधीन यथा उपबन्धित सामूहिक क्षेत्रों के अनुसार सभी विशिष्टियों, सुख-सुविधाओं, सुविधाओं से सुसज्जित है। तथापि, यदि आबंटिती नोटिस में वर्णित अवधि के भीतर स्टाम्प भुल्क तथा/या रजिस्ट्रेशन प्रभार, अन्य आनुषंगिक प्रभार जमा कराने में असफल रहता है, तो आबंटिती प्रोत्साहक को आबंटिती द्वारा ऐसी स्टाम्प भुल्क, रजिस्ट्रेशन प्रभार, अन्य आनुषंगिक प्रभार भुगतान करने तक अपने पक्ष में हस्तान्तरण विलेख का रजिस्ट्रेशन रोकने के लिए प्रोत्साहक को प्राधिकृत करता है।

- 11. कथित भवन/अपार्टमेन्ट/परियोजना का रखरखाव:—** प्रोत्साहक परियोजना के अधिभोग प्रमाणपत्र/उसका भाग, आंशिक समापन प्रमाण पत्र/समापन प्रमाण पत्र के जारी करने के बाद आबंटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा परियोजना का रखरखाव का भार लेने तक परियोजना में आवश्यक सेवाएं मुहैया कराने तथा जारी रखने के लिए जिम्मेवार होगा। ऐसे रखरखाव की लागत आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट की कुल कीमत में शामिल की गई है।

यदि आबंटिती/आबंटिती संघ करार में परिकल्पित या उसे शासित करने वाले प्रचलित कानूनों के अनुसार कथित अनिवार्य सेवाओं का कब्जा लेने में असफल रहता है, तो ऐसे मामले में प्रोत्साहक या विकासक को अपनी पहुंच से बाहर ऐसी अनिवार्य सेवाओं पर खर्च के अनुसार ऐसी राशि वसूल करने का अधिकार है।

- 12. त्रुटि दायित्व:—** यह सम्मत है कि यदि कब्जा देने की तिथि से आबंटिती द्वारा पांच (5) वर्ष की अवधि के भीतर प्रोत्साहक के ऐसे विकास से सम्बन्धित विक्रय के करार के अनुसार प्रोत्साहक की किसी संरचनात्मक त्रुटि या कारीगरी, गुण या सेवाओं की व्यवस्था में कोई अन्य त्रुटि या कोई अन्य बाध्यताएं ध्यान में लाई जाती है, तो प्रोत्साहक की नब्बे दिन के भीतर बिना किसी अतिरिक्त प्रभार के ऐसी त्रुटियों को ठीक करने की ड्यूटी होगी तथा ऐसे समय के भीतर त्रुटियां ठीक करने में प्रोत्साहक की असफलता की घटना में, व्यथित आबंटिती अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में उपयुक्त मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे:

परन्तु प्रोत्साहक मूल विशिष्टियों/डिजाइन से संरचनात्मक या वास्तु परिवर्तन करने के द्वारा आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा अनुमानित किसी ऐसी संरचनात्मक/वास्तु कमी के लिए दायी नहीं होगा।

- 13. मरम्मत तथा रखरखाव कार्यों के लिए इकाई/अपार्टमेन्ट/प्लॉट में प्रवेश करने का अधिकार:—** प्रोत्साहक/अनुरक्षण एजेंसी/आबंटिती संघ/सक्षम प्राधिकारी को आव यक अनुरक्षण सेवाएं मुहैया कराने के लिए सामूहिक क्षेत्रों, पार्किंग स्थलों में अबोधित पहुंच का अधिकार होगा तथा आबंटिती (आबंटितियों) किसी त्रुटि (त्रुटियों) को ठीक करने की दृष्टि से जब तक परिस्थितियां अन्यथा वारंट नहीं करती, सम्यक नोटिस देने के बाद तथा साधारण कार्य समय में आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट या कथित परिसरों में प्रवेश करने के लिए आबंटिती संघ तथा/या अनुरक्षण एजेंसी/सक्षम प्राधिकारी को अनुमति देने के लिए सहमत है।

14. **उपयोग:-**

तहखाने तथा सर्विस क्षेत्रों का प्रयोग:- (परियोजना का नाम) में यथा स्थित तहखाना (तहखाने) तथा सर्विस क्षेत्र, यदि कोई हो, प्रयोजनों के लिए जैसे कि पार्किंग स्थल तथा सेवाओं के लिए इयरमार्क किन्तु जिसमें विद्युत उप-केंद्र, ट्रांसफार्मर, डी0जी0सेट कक्ष, भूमिगत जल टंकी, पम्प कक्ष, रखरखाव तथा सर्विस कक्ष, अग्नि भामन पम्प तथा उपकरण इत्यादि स्वीकृत योजना के अनुसार सीमित अन्य अनुमत प्रयोग शामिल नहीं हैं। प्रोत्साहक/आबंटिती (आबंटितियों) को पार्किंग स्थलों के रूप में इयरमार्क से अन्यथा किसी भी प्रकार की किसी रीति में सर्विस क्षेत्रों तथा तहखानों का प्रयोग करने की अनुमति नहीं होगी तथा वह रखरखाव सेवाएं देने के लिए आबंटितियों द्वारा बनाए गए आबंटिती संघ, रखरखाव एजेंसी/सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रयोग के लिए आरक्षित होगा।

15. **इकाई/अपार्टमेन्ट/प्लॉट के सम्बन्ध में सामान्य अनुपालन:-**

15.1 उपरोक्त पैरा 12 के अध्याधीन, आबंटिती, कब्जा लेने के बाद, उसकी अपनी लागत पर पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट को अच्छी मरम्मत तथा अच्छी हालात में रखने के लिए अकेला जिम्मेवार होगा तथा भवन, या पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी निवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट या सीढ़ियों, लिफ्टों, सामूहिक रास्तों, कोरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण या अहाते में या पर ऐसी कोई गतिविधि नहीं करेगा न ही उसको कोई क्षति पहुंचाएगा जो किसी प्राधिकरण की किसी विधि या नियमों या पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट में परिवर्तन या हेर-फेर या परिवर्धन करने, इसकी दीवारों तथा विभाजनों, मलजल, जल निकास, पाईप तथा उसके उपांग या उससे सम्बन्धित अच्छी तथा युक्तियुक्त मरम्मत तथा उसे सही तथा उचित हालात (स्थिति) में रखने के उल्लंघन में हो सकते हैं तथा सुनिश्चित करेगा कि भवन के सहारा, सुरक्षा इत्यादि को किसी रूप में क्षतिग्रस्त या जोखिम में नहीं डाला जाता है।

15.2 इसके अतिरिक्त आबंटिती/आबंटिती संघ सहमति, आश्वासन तथा गारंटी देता है कि वह भवन के अग्रभाग/सामने या परियोजना के बाहर, उसके भवन या सामूहिक क्षेत्रों में कहीं भी कोई सूचना-पट्ट/नाम की प्लेट, निआन लाईट, प्रचार सामग्री तथा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा/लगाएगी। आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग स्कीम या खिड़कियों के बाहर की ओर की रंगाई में कोई परिवर्तन या बाहरी उत्तोलन या डिजाइन में कोई परिवर्तन भी नहीं करेगा/करेगी। इसके अतिरिक्त आबंटिती/आबंटिती संघ आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट तथा पार्किंग यदि लागू हो में कोई खतरनाक ज्वलनशील माल स्टोर नहीं करेगा या भवन के सामूहिक रास्तों या सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। प्रोत्साहक/आबंटिती/आबंटिती संघ सुनिश्चित करेगा कि वे रास्तों या पहुंच या सामूहिक क्षेत्रों के अधिकार में ताला लगाने, बन्द करने, पार्किंग या किसी अन्य रीति में कोई बाधा सृजित नहीं करेगा जो बाधा मुक्त पहुंच के लिए अन्यथा उपलब्ध है। आबंटिती/आबंटिती संघ आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो), के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट, जैसी भी स्थिति हो, का बाहरी तथा भार वहन करने वाली दीवार सहित कोई दीवार भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटिती/आबंटिती संघ प्रोत्साहक द्वारा लगाई गई विद्युत प्रणाली के अनुरूप इसका विद्युत लोड की प्लान बनाएगा तथा वितरण करेगा तथा उसके बाद आबंटिती संघ तथा/या अनुरक्षण एजेंसी आबंटिती संघ/सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियुक्त की जाएगी। आबंटिती किन्हीं पूर्वोक्त भातों के उल्लंघन से उत्पन्न किसी हानि या क्षतियों के लिए जिम्मेवार होगा।

16. **पक्षकारों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन:-** पक्षकार राज्य में लागू तथा परियोजना से सम्बन्धित सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी सहित पार्किंग सहित (यदि लागू हो) आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट के आबंटन के लिए यह करार कर रहे हैं।17. **अतिरिक्त निर्माण:-** प्रोत्साहक सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा मार्गदर्शनों/अनुमतियों/निर्देशों या स्वीकृतियों के सिवाए उसे सक्षम प्राधिकरण (प्राधिकारणों) द्वारा भवन योजना, अभिन्यास योजना, स्वीकृत योजना तथा विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं तथा सुविधाएं के अनुमोदन तथा प्रकटीकरण के बाद परियोजना में परिवर्धन करने या कहीं भी अतिरिक्त निर्माण (निर्माणों) बनवाने का कोई अधिकार नहीं है।18. **प्रोत्साहक चार्ज गिरवी नहीं रखेगा या सृजित नहीं करेगा :-** प्रोत्साहक के इस करार के करने के बाद वह आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग सहित (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट के चार्ज गिरवी नहीं रखेगा या सृजित नहीं करेगा तथा यदि कोई ऐसा रेहन या चार्ज किया गया या सृजित किया गया है, वो तत्समय लागू किसी अन्य विधि में दी गई किसी बात के होते हुए भी ऐसा रेहन या चार्ज आबंटिती के अधिकार तथा हित को प्रभावित नहीं करेगा जो ऐसे आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी

उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट लेने के लिए किया गया है या सम्मत है।

19. **अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम (सम्बन्धित राज्य का):**— प्रोत्साहक ने आबंटिती को आश्वसित किया है कि परियोजना राज्य में प्रचलित सुसंगत अधिनियमों, नियमों तथा विनियमों/उप-विधियों के उपबन्धों सक्षम प्राधिकारी की हिदायतों/मार्गदर्शनों तथा निर्णयों के अनुसार अपनी सम्पूर्णता में है। प्रोत्साहक इसके द्वारा यथा लागू उपरोक्त विभिन्न अनुपालनों के ब्योरे प्रतिपादित करता है।

मुहैया कराए जाने वाले अनुमोदनों/अनुपालनों के ब्योरे :—

- (क).....;
 (ख).....;
 (ग).....;
 (घ).....;
 (ङ).....;

20. **बाध्यकारी प्रभावः—**

प्रोत्साहक द्वारा आबंटिती को इस करार का अग्रेषण एक तो आबंटिती द्वारा प्राप्ति की तिथि से तीस (30) दिन के भीतर भुगतान योजना के अनुबन्ध के अनुसार देय भुगतानों के साथ सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर आबंटिती के हस्ताक्षर करने या देने तक प्रोत्साहक या आबंटिती के भाग पर बाध्यकारी बन्धन सृजित नहीं करता। दूसरा, आबंटिती तथा प्रोत्साहक के लिए करार निष्पादित करना तथा राज्य के सम्बन्धित अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार कथित करार रजिस्टर करने की भी बाध्यता है।

यदि आबंटिती (आबंटितियों) आबंटिती द्वारा उसकी प्राप्ति की तिथि से तीस (30) दिन के भीतर यह करार करने तथा प्रोत्साहक को देने तथा प्रोत्साहक द्वारा सूचना के अनुसार उक्त करार को आगे करने तथा उक्त करार रजिस्टर करने में असफल रहता है/रहते हैं, तो प्रोत्साहक चूक की ठीक करने के लिए आबंटिती को नोटिस तामील करेगा, जिसे यदि आबंटिती द्वारा उसकी प्राप्ति की तिथि से साठ दिन के भीतर ठीक नहीं किया गया है, तो आबंटिती के आवेदन को रद्द के रूप में समझा जाएगा तथा इसके सम्बन्ध में आबंटिती द्वारा जमा सभी धन राशियां जिसमें बुकिंग राशि शामिल है किसी प्रकार के किसी ब्याज या मुआवजे के बिना आबंटिती को वापस की जाएगी। तथापि, यदि, आबंटिती को यह करार निष्पादित कराने के लिए निष्पक्ष अवसर देने के बाद, आबंटिती आगे नहीं आता है या उसे निष्पादित कराने में असमर्थ है, तो ऐसे मामले में, प्रोत्साहक के पास 10 प्रतिशत बुकिंग राशि जब्त करने का विकल्प है।

21. **सम्पूर्ण करारः—**

यह करार, इसकी अनुसूचियों सहित, उसकी विषय-वस्तु के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच तथा कथित आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट, के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच किन्हीं तथा सभी समझौतों, किन्हीं अन्य करारों, आबंटन पत्र, पत्राचारों, प्रबन्धों चाहे लिखित या मौखिक, यदि कोई हों, के स्थान पर सम्पूर्ण करार बनाता है।

22. **संशोधन का अधिकारः—** यह करार केवल कथित करार के सम्बन्धित पक्षकारों की लिखित सहमति के द्वारा ही संशोधित किया जा सकता है।

23. **इस करार के उपबन्ध आबंटिती (आबंटितियों) /उत्तरवर्ती/ आबंटिती (आबंटितियों) को लागू होनाः—**

यह स्पष्ट रूप से ज्ञात है तथा उसके पक्षकारों द्वारा तथा के बीच ऐसा करार कि आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट तथा परियोजना के सम्बन्ध में उसमें दिए गए सभी उपबन्धों तथा उसके अधीन उत्पन्न बाध्यताएं आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट के अन्तराल के मामले में किसी उत्तरवर्ती आबंटिती (आबंटितियों) को समान रूप से लागू था के विरुद्ध या द्वारा प्रवर्तनीय होंगी जैसा कि कथित बाध्यताएं सभी उद्देश्यों तथा प्रयोजनों के लिए आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेंट के साथ चलेगी।

24. **अधित्यजन लागू करने के लिए प्रतिबन्ध नहीं हैः—**

24.1 प्रोत्साहक इस करार में निर्दिष्ट अनुसार अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना एकमात्र अपने विकल्प तथा विवेक से विलम्बित भुगतान के ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित, भुगतान योजना (अनुबन्ध ग) के अनुसार भुगतान न करने में आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा उल्लंघन छोड़ा जा सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है तथा आबंटिती (आबंटितियों) द्वारा इस प्रकार सम्मत है कि एक आबंटिती के मामले में प्रोत्साहक द्वारा विवेक के प्रयोग का अर्थ मिसाल के रूप में नहीं लगाया जाएगा तथा/या अन्य आबंटितियों के मामले में ऐसे विवेक का प्रयोग करने के लिए प्रोत्साहक पर बाध्यकारी नहीं होगा।

- 24.2 उसके उपबन्धों का किसी समय पर या किसी समय अवधि के लिए लागू करने में पक्षकारों के भाग पर असफलता का अर्थ प्रत्येक तथा हर एक उपबन्ध को उसके बाद किसी उपबन्धों का या अधिकार के अधित्यजन के रूप में नहीं लगाया जाएगा।
25. **विच्छेदनीयता:-**
यदि इस करार का कोई उपबन्ध अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या अन्य लागू विधियों के अधीन भूतन्त्र या अप्रवर्तनीय के रूप में अवधारित किया जाएगा, तो करार के ऐसे उपबन्ध संशोधित या लोपित समझे जायेंगे यहां तक कि वे इस करार के प्रयोजनों तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या लागू विधि, जैसी भी स्थिति हो, के अनुसार आवश्यक सीमा के युक्तियुक्त रूप से असंगत हैं तथा इस करार के बाकी के उपबन्ध वैध रहेंगे तथा इस करार के निष्पादन के समय पर यथा लागू प्रवर्तनीय रहेंगे।
26. **जहां कहीं करार में निर्दिष्ट आनुपातिक हिस्से की संगणना की पद्धति:-**
जहां कहीं इस करार में यह अनुबद्ध है कि आबंटिती ने परियोजना के अन्य आबंटिती (आबंटितियों) की भागीदारी में कोई भुगतान करना है, तो वह समानुपात में होगा जो परियोजना की सभी इकाई/ अपार्टमेन्ट /प्लॉट के कुल क्षेत्र/ कारपेट क्षेत्र से सम्बन्धित आवासीय/वाणिज्यिक/ औद्योगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट का क्षेत्र/कारपेट क्षेत्र है।
27. **अतिरिक्त आश्वासन:-**
दोनों पक्षकार सहमत हैं कि वे दस्तावेजों तथा विशेष रूप से उसमें उपबन्धित कार्रवाई के अतिरिक्त जो इस करार के उपबन्धों को कार्यान्वित करने या उसमें किसी अधिकार की पुष्टि या सम्पूर्ण करने या उसके अधीन अन्तर्गत करने या किसी ऐसे संव्यवहार के अनुसरण के उद्देश्य से युक्तियुक्त रूप से अपेक्षित हो, अन्य ऐसे दस्तावेजों को पुरा करेंगे, पावती देंगे तथा सुपुर्द करेंगे।
28. **निष्पादन का स्थान:-**
इस करार का निष्पादन प्रोत्साहक के कार्यालय या किसी अन्य स्थान पर जो प्रोत्साहक तथा आबंटितों के बीच आपस में सम्मत हो, उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से प्रोत्साहक द्वारा केवल इसके निष्पादन के बाद पुरा किया जाएगा, आबंटिती तथा प्रोत्साहक द्वारा करार विधिवत निष्पादित करने के बाद में पूरा किया जाएगा या कथित करार के निष्पादन के साथ-साथपर सम्बन्धित राज्य अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार रजिस्टर्ड किया जाएगा। अतः यह करारमें निष्पादित किया गया समझा जाएगा।
29. **नोटिस:-**
कि इस करार द्वारा यथा अपेक्षित आबंटिती तथा प्रोत्साहक को तामील किए जाने वाले सभी नोटिस विधिवत तामील किए गए समझे जायेंगे यदि नीचे विनिर्दिष्ट इनके सम्बन्धित पतों पर रजिस्टर्ड डाक द्वारा आबंटिती या प्रोत्साहक को भेजे गए हैं:-
आबंटिती का नाम
(आबंटिती का पता)
मैसर्ज.....प्रोत्साहक का नाम
(प्रोत्साहक का पता)
इस करार के निष्पादन के पश्चात् पते में किसी परिवर्तन की सूचना रजिस्टर्ड डाक द्वारा उपरोक्त पते पर देना आबंटिती तथा प्रोत्साहक प्रत्येक की ड्यूटी होगी जिसमें असफल रहने पर उपरोक्त पते पर भेजी गई सभी सूचनाएं तथा पत्र प्रोत्साहक या आबंटिती, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा प्राप्त किए गए समझे जायेंगे।
30. **संयुक्त आबंटिती:-**
कि यदि संयुक्त आबंटिती है, तो सभी सूचनाएं आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा भेजी जायेंगी जिसका नाम पहले तथा उस द्वारा दिए गए पते पर प्रकट होगा जो सभी उद्देश्यों तथा प्रयोजनों के लिए सभी आबंटितियों को उचित रूप से तामील के रूप में समझा जाएगा।
31. **व्यावृत्ति:-**
ऐसे अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन, जैसी अभी स्थिति हो, के विक्रय के लिए इस करार के निष्पादन तथा रजिस्ट्रेशन से पूर्व इकाई/ अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित किसी आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज का अर्थ विक्रय के करार के अधीन या अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने के लिए नहीं लगाया जाएगा।
32. **शासी विधि:-**
यह कि इस करार के अधीन या इससे उत्पन्न पक्षकारों के अधिकारों तथा बाध्यताओं का तत्समय राज्य में प्रचलित अन्य लागू विधियों सहित अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किए जाएंगे।

33. विवाद समाधान:-

इस करार से उत्पन्न या के विषय में या निबन्धनों तथा शर्तों के सम्बन्ध में सभी या कोई विवाद जिसमें उसके निबन्धनों की व्याख्या तथा वैधता तथा पक्षकारों के सम्बन्धित अधिकार तथा बाध्यताएं शामिल हैं, परस्पर विचार-विमर्श द्वारा आपस में सुलझाए जाएंगे, जिसमें असफल होने पर उसे अधिनियम के अधीन नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से सुलझाए जायेंगे।

(कृपया पक्षकारों के बीच संविदात्मक समझदारी के अनुसार कोई अन्य निबन्धन तथा शर्तें अन्तः स्थापित करे, तथापि कृपया यह सुनिश्चित करें कि ऐसे अतिरिक्त निबन्धन तथा भातें उपरोक्त निर्दिष्ट निबन्धनों तथा शर्तों या अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों तथा राज्य में प्रचलित अधिनियमों के अल्पीकरण में या असंगत नहीं हो)।

इसके साक्ष्यस्वरूप इसके उपरोक्त नामित पक्षकारों ने पहले उपरोक्त लिखित तिथि को ऐसे रूप में हस्ताक्षर अनुप्रमाणिक साक्षी की उपस्थिति में (शहर/नगर का नाम) में विक्रय के लिए इस करार पर उनके अपने हस्ताक्षर कर दिए हैं तथा यह हस्ताक्षरित है।

इसमें लिखित (नामित) द्वारा हस्ताक्षरित तथा परिदत्त:-

आबटिती: (सयुक्त क्रेताओं सहित)

(1) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता.....

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

(2) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता.....

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

इसमें लिखित (नामित) द्वारा हस्ताक्षरित तथा परिदत्त:-

प्रोत्साहक :-

(1) हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरी).....

नाम.....

पता.....

की उपस्थिति में दिनांक..... को.....में

गवाह:-

1 हस्ताक्षर

नाम.....

पता.....

2 हस्ताक्षर

नाम

पता.....

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

अनुसूची 'क'- कृपया आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग तथा पार्किंग (यदि लागू हो) के लिए प्लॉट/इकाई/ अपार्टमेन्ट का वर्णन अन्तः स्थापित करें।

अनुसूची 'ख'- इकाई/ अपार्टमेन्ट /प्लॉट की फर्श/स्थल योजना

अनुसूची 'ग'- भुगतान योजना

अनुसूची 'घ'- विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं, सुविधाएं (जो आवासीय/वाणिज्यिक/औधोगिक/आई टी उपनिवेश/किसी अन्य उपयोग के लिए प्लॉट/इकाई/अपार्टमेन्ट का भाग हैं)

अनुसूची 'ड'— विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं, सुविधाएं (जो परियोजना का भाग हैं)

(विक्रय के लिए इस करार की 'अनुसूचियां' पक्षकारों के बीच करार के अनुसार होगी)

व्याख्या :- (क) प्रोत्साहक ऐसी निर्माणाधीन परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन के साथ निर्माणाधीन परियोजना के सम्बन्ध में प्रोत्साहक तथा आबंटिती के बीच किए गए विक्रय के लिए विद्यमान करार को प्रकट करेगा। तथापि, ऐसा प्रकटीकरण अधिनियम की धारा 3(1) के अधीन देय रजिस्ट्रेशन की अनुबन्ध तिथि से पूर्व किए गए फ्लैट, भवन या प्लॉट, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में प्रोत्साहक तथा आबंटिती के बीच विक्रय के लिए ऐसे विद्यमान करार (करारों) की वैधता को प्रभावित नहीं करेगा।

(ख) यह करार का मानक प्ररूप है, जिसे सम्बन्धित मामले को तथ्यों तथा परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए प्रत्येक मामले में रूपान्तरित किया जा सकता तथा अनुकूल बनाया जा सकता है। किन्तु किसी भी घटना में, उन खण्डों में वर्णित मामला तथा विषय जो अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार कानून तथा अनिवार्य के अनुसार है, प्रोत्साहक तथा आबंटिती के बीच किए गए प्रत्येक करार में रखा जाएगा। इस करार में अधिनियम, नियमों, तथा विनियमों के किन्हीं उपबन्धों के प्रतिकूल या असंगत पाया गया कोई खण्ड आरम्भ से शून्य होगा।

राज्य में प्रोत्साहन का ट्रैक रिकार्ड

राशि रुपए में

[illegible]

‘अनुबन्ध – ग’

[देखिए नियम 14 (1) (क) (ii)]

राज्य में प्रोत्साहक की भू-सम्पदा परियोजनाओं से सम्बन्धित चालू वाद के ब्योरे वैबसाईट पर प्रकाशित किए जाने हैं

क्रम संख्या	शीर्षक सहित केस संख्या तथा तिथि	प्रतिवादी पक्षकार	न्यायालय मामले के आधार	माननीय न्यायालय का नाम	वर्तमान स्थिति	टिप्पणी

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 28th July, 2017

No. MISC-107(A)/ED(R)/196.— In exercise of the powers conferred by Sub section (1) read with sub section (2) of Section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016) and with reference to the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. MISC-107(A)/ED(R)/1/55/2016-ITCP dated the 28th April, 2017 the Governor of Haryana hereby makes the following rules, namely,—

PART I**PRELIMINARY**

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <p>1. (1) These rules may be called as the Haryana Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.</p> <p>(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.</p> | <p>Short title and commencement</p> |
| <p>2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires, -</p> <p>(a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016).</p> <p>(b) “annexure” means an annexure appended to these rules;</p> <p>(c) “association of allottees” means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members and shall include the authorised representatives of the allottees;</p> <p>(d) “authenticated copy” means a self-attested copy of any document required to be provided by any person under these rules;</p> <p>(e) “colony” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975).</p> <p style="padding-left: 40px;">Explanation.— Colony may contain more than one project and each such project may be developed in phases.</p> <p>(f) “common areas and facilities” shall have the same meaning as defined in the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 (10 of 1983) in case of group housing, integrated commercial complex, cyber city/ park and in case of plotted colony, shall have the same meaning as defined in of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(g) “cyber city” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(h) “cyber park” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(i) “external development works” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(j) “form” means a form appended to these rules;</p> <p>(k) “group housing” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(l) “integrated commercial complex” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> | <p>Definitions</p> |

- (m) “internal development works” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);
- (n) “layout plan” means a plan of the colony depicting the division or proposed division of land into plots, roads, open spaces, etc. and other details, as may be necessary;
- (o) “*on going project*” means a project for which a license was issued for the development under the Haryana Development and Regulation of Urban Area Act, 1975 on or before the 1st May, 2017 and where development works were yet to be completed on the said date, but does not include:
 - (i) any project for which after completion of development works, an application under Rule 16 of the Haryana Development and Regulation of Urban Area Rules, 1976 or under sub code 4.10 of the Haryana Building Code 2017, as the case may be, is made to the Competent Authority on or before publication of these rules; and
 - (ii) that part of any project for which part completion/completion, occupation certificate or part thereof has been granted on or before publication of these rules.
- (p) “parking” shall have the same meaning as defined in the Haryana Building Code 2017 (Building Rules);
- (q) “project land” means any parcel or parcels of land on which the project is developed and constructed by a promoter;
- (r) “section” means a section of the Act;
- (s) “Government” means the Government of the State of Haryana;
- (t) “schedule” means a schedule appended to these rules;
- (u) “structural defects” means actual physical damage/ defects to the designated load-bearing elements of the building, apartment or unit like faults, breakage or cracks, appearing over time in elements such as load bearing columns, walls, slabs, beams etc. which can affect the strength and stability of the apartment or the building and shall include any of the following, namely:-
 - (i) defects due to design attributes of reinforced cement concrete (RCC) or structural mild steel (MS) elements of an engineered (structurally designed) building structure;
 - (ii) defects due to faulty or bad workmanship of RCC or MS work;
 - (iii) defects due to materials used in such RCC or MS work;
 - (iv) major cracks in masonry work that are induced as result of failures of RCC or MS work;
 - (v) any defect which is established to have occurred on account of negligence, use of inferior materials or non-adherence to the regulatory codes of practice by the promoter.

Explanation.— The promoter shall not be liable for any such structural/ architectural defect induced by the allottee, by means of carrying out structural or architectural changes from the original specifications/ design.

(2) Words and expressions used but not defined in these rules, shall have the same meanings respectively assigned to them in the Act.

PART II

REAL ESTATE PROJECT

3. (1) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in Form '*REP-I*', in triplicate to furnish the following information and documents alongwith those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:-

Application for
registration.
section 4

- (a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (b) annual report including the liabilities on the books of the builder, specially its debt to asset ratio, audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
- (c) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
- (d) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
- (e) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed; including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land. Non encumbrance certificate issued by the concerned revenue authority not below the rank of Tehsildar;
- (f) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed, details of the consent of the owner(s) of the land along with a copy of the registered (wherever applicable) collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
- (g) name, photograph, contact details and address of the promoter if it is an individual and the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorized person, in case of other entities.

(2) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a banker's cheque in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" drawn on any Scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule-1*.

(3) The declaration to be submitted under clause (1) of sub-section (2) of section 4, shall be in Form '*REP-II*', which shall include a declaration stating that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be on the grounds of sex, cast, creed, colour, religion etc. The promoter may have differential pricing of units/ apartments/ plots.

4. (1) The promoter of an ongoing project shall make an application to the Authority to furnish the following information, namely:-

Additional
disclosure by
Promoters of
ongoing projects.
section 4

- (a) the total money collected from the allottees, money spent on development of the project and the balance/ unspent amount lying with the promoter;
- (b) status of the project (extent of the development carried out till date and the extent of the development pending) including the original time period disclosed to the allottees for completion of the project at the time of sale

including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant.

(2) The promoter shall disclose the size of the apartment based on the carpet area even if sold on any other basis such as super area/ super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottees to that extent.

(3) In case of a plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the demarcation/ zoning plan approved by the competent authority.

(4) For ongoing and new projects, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in a separate bank account, seventy percent of the amount already realized from the allottees, which shall be utilized for meeting the land and construction cost of the project as provided under sub-clause(D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 which shall be used for the purposes specified therein.

Explanation.— (1) For the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4, the land cost shall be the cost incurred by the promoter, whether as an outright purchase, lease, registration charges, stamp duty and brokerage cost etc.

(2) The construction cost shall be the cost incurred by the promoter, towards the on-site expenditure for the physical development of the project inclusive of all statutory charges as well as external development charges (EDC).

(5) A Project where an application under rule 16 of the Haryana Development and Regulation of Urban Area Rules, 1976 or under sub-code 4.10 of the Haryana Building Code 2017, as the case may be, is made to the competent Authority on or before publication of these rules but the grant of part completion/ completion under The Haryana Development and Regulation of Urban Area Rules, 1976 or occupation certificate, part thereof, under sub code 4.10 of the Haryana Building Code 2017, as the case may be, is refused by the Competent Authority, whether before, on or after 31.07.2017, the promoter shall have to make an application to the Haryana Real Estates Regulatory Authority for registration of the project within thirty days of receipt of communication of such refusal by the applicant.

Grant or rejection
of registration of
project, section 5

5. (1) Upon the registration of a project, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'REP-III' to the promoter for the stipulated period of completion of the project as mentioned in the application of the promoter provided that the license and other permissions granted to the promoter by the competent authorities are valid at the time of such registration. In case, the stipulated time of such registration is beyond the validity period of license, then the promoter shall renew his said license/ permissions for the remaining period well in time. Otherwise, his registration may be cancelled after giving him an opportunity of being heard.

(2) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the promoter in Form 'REP-IV':

Provided that, the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects, if any, within a period of thirty days from the date of issuance of communication regarding such defects.

Extension of
registration of
project, section 6

6. (1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in Form *REP-V*, in triplicate within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" drawn on any Scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for an amount equivalent to half the registration fees as prescribed under sub-rule (2) of rule 3 along with an explanatory note setting out the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, along with documents supporting such reasons:

Provided that where extension of registration is due to *force majeure*, Court orders, Government policy/ guidelines, decisions, the Authority may at its discretion, waive the extension fee of registration.

(3) In case of extension of registration, the Authority shall inform the promoter about the same in *Form 'REP-VI'* and in case of rejection of the application for extension of registration, the Authority shall inform the promoter about such rejection in *Form REP-IV*.

Provided that, the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects, if any, within a period of thirty days from the date of issuance of communication regarding such defects.

7. Upon the revocation of registration of a project under section 7, the Authority shall inform the promoter about such revocation in *Form 'REP-IV'*.

Revocation of
registration of
project, section 7

Provided that, the promoter shall be given an opportunity of being heard before revocation of registration of his project.

8. (1) The agreement for sale shall be as per Annexure 'A'.

Agreement for
sale section 13

(2) Any application letter, allotment letter or any other document signed by the allottees, in respect of the apartment, plot or building, prior to the execution and registration of the agreement for sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit rights and interests of the allottees under the agreement for the sale or under the Act or the rules for the regulations made thereunder.

PART III

REAL ESTATE AGENT

9. (1) Every real estate agent shall make an application in writing to the Authority in *Form REA-I*, in triplicate, for registration alongwith following documents, namely:-

Application for
registration by
real estate agent.
section 9

- (a) the brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, society, partnership, company etc.);
- (b) the particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the bye-laws, memorandum of association, articles of association, etc. as the case may be;
- (c) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other entities;
- (d) the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
- (e) the authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (f) such other information and documents, as may be specified by regulations.

(2) The real estate agent shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" drawn on any Scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule II*.

10. (1) On receipt of the application under rule 9, the Authority shall within a period of thirty days either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:

Grant of
registration to real
estate agent.
section 9

Provided that, the Authority may grant an opportunity of being heard to the real estate agent to rectify the defects, if any, within a period of thirty days from the date of issuance of communication regarding such defects.

(2) Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in *Form REA-II* to the real estate agent.

(3) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in *Form REA-III*.

(4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years.

Renewal of
registration of real
estate agent.
Section 9

11. (1) The registration granted to a real estate agent under the Act, may be renewed, on an application made by the real estate agent in *Form REA-IV*, in triplicate, within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" drawn on any Scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule II*.

(3) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (f) of sub-rule (1) of rule 9 at the time of application for renewal.

(4) In case of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent about the same in *Form REA-V* and in case of rejection of the application for renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent in *Form REA-III*:

Provided that no application for renewal of registration shall be rejected, unless the real estate agent has been given an opportunity of being heard:

Provided further that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects, if any, within a period of thirty days from the date of issuance of communication regarding such defects.

(5) The renewal granted under this rule shall be valid for a period of five years.

Revocation of
registration of real
estate agent.
section 9

12. The Authority may revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, shall intimate the real estate agent of such revocation in *Form REA-III*.

Books of
accounts, records
and documents.
section 10

13. The real estate agent shall maintain and preserve its books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961) and the rules made thereunder.

PART IV

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

Details to be
published on the
website.
section 34

14. (1) The Authority shall ensure that the following information, shall be made available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:-

(a) details of the promoter including the following, namely:

(i) promoter or group profile:

(A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) and the particulars of registration of such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);

(B) background of the promoter, work experience of the promoter and in case of a newly incorporated or registered entity, work experience of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons of the parent entity;

- (C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and in other cases, the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons.

(ii) Track record of the promoter in the State:

- (A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development;
- (B) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (C) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (D) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years as provided under clause (b) of sub-section (2) of section 4:

Provided that if the promoter does not have past experience of developing real estate project within the State, the Authority may ask number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union Territories.

Above information are required to be given in a prescribed manner as per 'Annexure - B'.

(iii) Litigations: Details of ongoing litigation in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter in the State.

Above information are required to be given in a prescribed manner as per 'Annexure - C'.

(iv) Website:

- (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
- (B) web link of the project.

(b) details of the real estate project including the following, namely:

- (i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;
- (ii) compliance(s) and registration details,-
 - (A) authenticated copy of the approvals/ sanctions received from the competent authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of section 4;
 - (B) the original and subsequent sanctioned zoning/ building plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority as provided under clause (d) of sub-section (2) of section 4;
 - (C) details of the registration granted by the Authority under the Act;.
- (iii) Apartment, plot and parking related details,-
 - (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;

- (B) details of the number and area of garage/ parking space for sale in the project;
- (C) Details of the number and areas of parking space including surface, stilt and basement as provided in sanctioned building/ site plans and available in the project;
- (iv) registered real estate agents,- names and addresses of real estate agents for the project alongwith his registration number issued by the Authority;
- (v) details of consultants, contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as-
 - (A) name and address of the person;
 - (B) names of firms/ association/ enterprise/ promoters, as the case may be;
 - (C) year of establishment;
 - (D) names and profile of key projects completed;
- (vi) location:- the details of the location of the project in revenue estate, Tehsil and District with clear demarcation of land where the project is situated along with its boundaries including its latitudes and longitudes;
- (vii) Development Works Plan:
 - (A) The plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided as per approval in the service plan estimates regarding provision of basic infrastructure like water supply, sewerage, drainage, electricity, horticulture, ,fire fighting facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy, etc., as the case may be;
 - (B) Amenities:- a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;
 - (C) Gantt charts or milestone charts and project schedule:- the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof and the respective timelines to achieve the same;
- (c) financial details of the promoter,-
 - (i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (ii) the annual report including the liabilities on the books of the builders, specially its debt to asset ratio audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, director's report and the auditor's report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;
- (d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely:-
 - (i) list of number and types of apartments or plots, booked;
 - (ii) list of number of garages/ parking space booked;
 - (iii) status of the project,-
 - (A) Status of construction of each building with photographs;
 - (B) Status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.

- (iv) Status of approvals:
 - (A) approval received;
 - (B) approvals applied for and expected date of such approvals as per notification no. 7/31/2014-3AR dated 07.05.2015 of the Haryana Right to Service Act, 2014, (4 of 2014);
 - (C) approvals to be applied and date planned for application;
 - (D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any licence, permit or approval for the project.
- (e) the details of approvals, permissions, clearances, legal documents:
 - (i) Approvals:
 - (A) authenticated copy of the licence or land use permission, sanctioned building(s) plan and other sanctions from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the licence or land use permission, sanctioned layout plan/ building(s) plan as the case may be for each of such phase(s);
 - (B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
 - (C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase(s) thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
 - (D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
 - (E) any other permission, approval or sanction that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
 - (F) authenticated copy of part completion/ completion certificate, occupation certificate or part thereof.
 - (ii) legal documents-
 - (A) the details including the proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed of land;
 - (B) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the land on which development of such project or its phase(s) is proposed, as the case may be;
 - (C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years;
 - (D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed; including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land. Non encumbrance certificate issued by the concerned revenue authority not below the rank of Tehsildar;
 - (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed, details of the consent of the owner(s) of the land along with a copy of the registered (wherever applicable) collaboration agreement/ development agreement/ joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner(s) and copies of title and other documents reflecting the title of such land proposed to be developed;
 - (F) details of sanction/ approval letter obtained from bank(s)/ financial institution/ organization for the purposes of home loan tie-up;

(f) Contact details:- name, address, contact numbers and email-id of the promoter/ authorised person and other officials related to the project, as the case may be.

(2) The Authority shall maintain a database related to the project(s) and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project(s) revoked or penalised, as the case may be.

(3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent(s) registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:-

(a) for real estate agents registered with the Authority:-

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, partnership, company etc.);
- (iii) particulars of registration as proprietorship, society, partnership, company etc. including the bye-laws, memorandum of association, articles of association, etc., as the case may be;
- (iv) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors, etc. in case of other persons;
- (v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent/ agency;
- (vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and email-id of the real estate agent/ agency and its other officials;

(b) In case of applicants, whose application for registration as a real estate agent have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the Authority:-

- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
- (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, partnership, company, etc.);
- (iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors, etc. in case of other persons;

(c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.

(4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated regularly.

PART V

INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

Interest payable
by promoter and
Allottee
Section 19

15. An allottee shall be compensated by the promoter for loss or damage sustained due to incorrect or false statement in the notice, advertisement, prospectus or brochure in the terms of section 12. In case, allottee wishes to withdraw from the project due to discontinuance of promoter's business as developers on account of suspension or revocation of the registration or any other reason(s) in terms of clause (b) sub-section (I) of Section 18 or the promoter fails to give possession of the apartment/ plot in accordance with terms and conditions of agreement for sale in terms of sub-section (4) of section 19. The promoter shall return the entire amount with interest as well as the compensation payable. The rate of interest payable by the promoter to the

allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent. In case, the allottee fails to pay to the promoter as per agreed terms and conditions, then in such case, the allottee shall also be liable to pay in terms of sub-section (7) of section 19:

Provided that in case the State Bank of India marginal cost of lending rate (MCLR) is not in use, it shall be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

16. Any refund of money alongwith the applicable interest and compensation payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within a period of ninety days from the date on which such refund alongwith applicable interest and compensation, as the case may be, becomes due.

Timelines for
refund.
section 9

PART VI

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

17. (1) As and when, vacancies of Chairperson or any other Member in the Authority exists or arises, or is likely to arise, the Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

Manner for
appointment of
Chairperson and
Members.
section 22

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Chairperson or Member of the Authority, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as a Chairperson or Member of the Authority.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The Government shall within thirty days from the date of receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Chairperson or Member, as the case may be.

18. (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Authority shall be as follows, namely:

Salary and
allowances
payable and other
terms and
conditions of
service of
Chairperson and
Members of
Authority.
section 24

(a) the Chairperson of the Authority shall be paid a salary equivalent to that of the Chief Secretary of the State Government; if he is or has been in the service of the Central/ State Government or shall be paid a consolidated monthly salary of ₹ two lakh fifty thousand rupees; if he has not been in Central/ State Government;

(b) the Members of the Authority shall be paid a salary equivalent to Principal Secretary of the State Government; if he is or has been in the service of the Central/ State Government or shall be paid a consolidated monthly salary of ₹ two lakh rupees; if he has not been in Central/ State Government;

(2) The Chairperson and Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The Chairperson and Members shall be entitled to residential houses and vehicles as per their entitlement;

(4) All other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Member shall be such, as determined by the State Government from time to time.

19. The Chairperson of the Authority shall exercise the following powers, namely:-

Administrative
powers of the
Chairperson of
Authority.
section 25

(a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies with the prior approval of the Government;

(b) matters pertaining to creation and abolition of posts, appointments, promotions and confirmation of employee of Group 'A' and 'B' with the prior approval of the Government;

- (c) acceptance of resignations of employees of Group C and D.
- (d) acceptance of resignation of Group 'A' and 'B', employees and Member(s), with prior approval of the Government;
- (e) authorization of tours to be undertaken by any Member, officer or employee within the State and outside;
- (f) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (g) matters in relation to grant or rejection of leave(s).
- (h) permission for hiring of vehicles for official use;
- (i) nomination for attending seminars, conferences and training courses the State and outside;
- (j) permission for invitation of guest(s)/ experts to carry out training course;
- (k) matters pertaining to staff welfare and expenses;
- (l) sanction of new capital assets or scrapping/ write-off of capital assets which have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (m) matters relating to disciplinary action against any officer or employee of the Authority.

Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of officers and employees of Authority.
section 28

20. (1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the State Government.

(2) The Government shall have power to relax the provisions of any of above rules in respect of any class or category of officers or employees.

Additional powers of Authority.
section 35

21. (1) In addition to the powers specified in clause (iv) of sub-section (2) of section 35, the Authority may require the promoter(s), allottee(s) or real estate agent(s) to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary.

(2) The Authority may call upon such experts or consultants from the fields of urban planning, economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Authority in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

(3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-

- (a) withdrawn the said amounts from the account(s) maintained under sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4; or
- (b) used any amounts paid by the allottee(s) to such promoter for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project(s); or
- (c) recovered the amounts paid/ payable as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.

(4) For the purpose of adjudging the compensation under section 12, 14, 18 and 19, the Authority shall in consultation with Government appoint one or more officers, who shall not be below the rank of Class-I Officer/ Additional District Judge who have sufficient expertise and experience for holding judicial/ quasi judicial court/ enquiry. The adjudicating officer shall give a reasonable opportunity of hearing to the parties before determining the compensation.

22. (1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44, shall be filed in *Form 'AAT'*, in triplicate, along with the following documents, namely:- Appeal and fees section 31 and 44

- (a) true copy of the order against which the appeal is filed;
- (b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and;
- (c) an index of the documents.

(2) Every appeal shall be accompanied by a fee as specified in *Schedule – III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of the Appellate Tribunal.

(3) In case of an appeal sent by post, it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.

(4) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(5) The procedure for day to day functioning of the Appellate Tribunal, shall be such, as may be adopted by it.

23. (1) As and when vacancies of a Member(s) in the Appellate Tribunal exists or arises, or is likely to arise, the Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled. Selection of Members of Appellate Tribunal.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Member(s) of the Appellate Tribunal.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The Government shall within thirty days from the date of the receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Member(s).

23A. (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows, namely:- Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal. section 48

- (a) the Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;
- (b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of India:

Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of India, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.

(2) The Chairperson and Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The Chairperson and member shall be entitled to residential houses and vehicles as per their entitlement.

(4) All other allowances and conditions of service of the Chairperson and the other Member shall be such, as may be determined by the State Government, from time to time.

Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal, section 51

24. (1) The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are applicable to officers and employees of the Government and drawing the corresponding scales of pay.

(2) The Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees, as the case may be.

Additional powers of Appellate Tribunal, section 53

25. (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section (4) of section 53, the Appellate Tribunal may require the promoter(s), allottee(s) or real estate agent(s) to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary.

(2) The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultants from the fields of urban planning, economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal, section 54

26. The Chairperson of the Appellate Tribunal shall exercise the administrative powers in respect of,

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies with prior approval of the Government;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts with prior approval of the Government;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts with prior approval of the Government;
- (d) acceptance of resignations by any Member(s) or officer(s) with prior approval of the Government;
- (e) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee within and outside State;
- (f) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (g) matters in relation to grant or rejection of leaves;
- (h) permission for hiring of vehicles for official use;
- (i) nominations for attending seminars, conferences and training courses within and outside State;
- (j) permission for invitation of guests/ experts to carry out training course;
- (k) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (l) sanction of new capital assets or scrapping/ write-off of capital assets which have become unserviceable or are considered beyond economical repairs
- (m) all matters relating to disciplinary action against any officer or employee.

PART VIII

OFFENCES AND PENALTIES

Enforcement of order, direction or decision of adjudicating officer, Authority or Appellate Tribunal, section 40

27. (1) Every order passed by the adjudicating officer or the Authority or the Appellate Tribunal, as the case may be, under the Act or rules and the regulation made thereunder, shall be enforced by an adjudicating officer of the Authority or Appellate Tribunal in the same manner as if it were a decree or a order made by a civil court in a suite pending therein; and it shall be lawful for the adjudicating officer or the Authority or the Appellate Tribunal, as the case may be, in the event of its inability to execute the order, send such order to the civil court, to execute such order.

(2) The court may, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act accept an amount as specified in the Table below:-

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub section (2) of section 59.	five to ten percent of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	five to ten percent of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	five to ten percent of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.
Punishable with imprisonment under section 68.	five to ten percent of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

PART IX

FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUCATING OFFICER

28. (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the adjudicating officer, in *Form 'CRA'*, in triplicate, which shall be accompanied by a fees as prescribed in *Schedule III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority".

Filing of
complaint with the
Authority
Section 31

(2) The Authority shall for the purposes of deciding any complaint as specified under sub-rule (1), follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice alongwith particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent specifying date and time of hearing;
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), shall file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) the notice shall specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent.
 - (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it deems fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
- (e) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry, it may dismiss the complaint with reasons to be recorded in writing;
- (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is a need for further hearing into the complaint, it may order production of documents or other evidence(s) on a date and time fixed by it;

- (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions, is satisfied that,
 - (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
 - (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

(3) The procedure for day to day functioning of the Authority, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

Filing of
complaint and
inquiry by
adjudicating
officer.
sections 12, 14, 18
and 19.

29. (1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer for interest and compensation as provided under sections 12, 14, 18 and 19 in *Form 'CAO'*, in triplicate, which shall be accompanied by a fee as mentioned in *Schedule III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated.

(2) The adjudicating officer shall for the purposes of adjudging interest and compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2) may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,
 - (i) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he deems fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;

- (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand and explanation from the respondent;
- (e) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry, he may dismiss the complaint;
- (f) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is a need for further hearing into the complaint, he may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;
- (g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence.
- (i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,-
 - (i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 14 and such compensation as he deems fit.
 - (ii) not liable to any interest or compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the adjudicating officer, the adjudicating officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

(3) The procedure for day to day functioning of the adjudicating officer, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

PART X

BUDGET AND REPORT

30. (1) At the end of each financial year, the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in *Form 'ASA'*.

Budget, accounts
and audit.
section 77

(2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared under sub-rule (1) for a minimum period of five years.

(3) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.

(4) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, be submitted to the Government for laying before the Parliament.

Annual report
section 78

- 31.** (1) The Authority shall prepare its annual report in *Form 'ARA'*.
- (2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the Government.
- (3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the financial year for which it has been prepared.

FORM 'REP-I'*[See rule 3(1)]***APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT**

To

The Real Estate Authority
Haryana _____

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of my/our project to be set up at _____
Tehsil _____ District _____ State _____.

1. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / competent authority etc.];
- (ii) In case of individual –
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

OR

In case of [firm / societies / trust / companies / limited liability partnership / competent authority etc.] -

- (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate
 - (d) Main objects
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [chairman/ partners/ directors] and authorised person etc.
- (iii) PAN No. _____ of the promoter;
- (iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (I) of subsection (2) of section 4 will be maintained _____;
- (v) Details of project land held by the applicant _____;
- (vi) brief details of the projects launched by the Promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____;
- (vii) Agency to take up external development works _____ Local Authority / Self Development;
- (viii) Registration fee by way of a demand draft / bankers cheque in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" dated _____ drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of ₹ _____/- calculated as per sub-rule (2) of rule 3 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

- (ix) Any other information the applicant may like to furnish.
2. [I/we] enclose the following documents in triplicate, namely:-
- (i) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (ii) annual report including the liability on the books of the builder, especially its debt to asset ratio, its audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years or whatever period applicable in this regard;
 - (iii) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for change of title with authentication of such title;
 - (iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from concerned revenue officer not below the rank of tehshildar;
 - (v) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the registered (wherever applicable), collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
 - (vi) authenticated copy of the licence or land use permission, sanctioned building(s) plan and other sanctions from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the licence or land use permission, sanctioned layout plan/ building(s) plan as the case may be for each of such phase(s);
 - (vii) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
 - (viii) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase(s) thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
 - (ix) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
 - (x) any other permission, approval or sanction that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
 - (xi) authenticated copy of part completion/ completion certificate, occupation certificate or part thereof
 - (xii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
 - (xiii) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
 - (xiv) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the Allottees;
 - (xv) the number, type and area of plots for sale alongwith the other amenities, facilities and services to be given in the said project.
 - (xvi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas apartment with the apartment, if any;
 - (xvii) the number and areas of parking space for sale in the project;
 - (xviii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;

-
- (xix) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
- (xx) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
- (xxi) a declaration in *FORM REP-II*.
3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely.
- (i)
- (ii)
- (iii)
-
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to [my/our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REP-II'*[See rule 3(3)]***DECLARATION, SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORIZED BY THE PROMOTER****Affidavit cum Declaration**

Affidavit cum Declaration of Mr./Ms. _____ promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project, vide its/his/their authorization dated _____;

I, _____ [promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed

Or

_____ [have/ has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out

and

a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.

Explanation.— where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed, details of the consent of the owner(s) of the land along with a copy of the registered (wherever applicable) collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed

2. That the said land is free from all encumbrances.

Or

That details of encumbrances _____ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.

3. That the time period within which the project shall be completed by [me/promoter] is _____.
4. That seventy per cent of the amounts realised by [me/promoter] for the real estate project from the Allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me/ the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn [me/ the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.

8. That [I/ the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That [I/ the promoter] [have/ has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made thereunder.
10. That [I / the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, on the grounds of sex, cast, creed, religion etc.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at _____ on this _____ day of _____.

Deponent

FORM 'REP-III'*[See rule 5(1)]***REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT**

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number _____:

[Specify Details of Project including the project address];

1. (in the case of an individual) [Mr./Ms.] _____ son of [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____ State _____;

Or

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] _____ [firm / society / company / competent authority etc.] _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the Government;
- (ii) The promoter shall offer to execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the unit/ apartment, plot or building as the case may be;
- (iii) The promoter shall convey/ allow usage of common areas as per Rule 2(1)(f) of the HRERA Rules, 2017.
- (iv) The Promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the Promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (v) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____ and ending with _____ unless extended by the Authority in accordance with the Act and rules made thereunder;
- (vi) The promoter shall comply with the provisions of the Acts and the rules and regulations made thereunder and applicable in the State;
- (vii) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
- (viii) The promoter shall comply with all other terms and conditions as conveyed by the Authority.

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority.

FORM 'REP-IV'

[See rules 5(2), rule 6(3), rule 7]

INTIMATION OF

**REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT / REJECTION OF
APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF
REGISTRATION OF PROJECT**

From:

The Real Estate Authority,

To

Application/Registration No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer

Real Estate Authority

FORM 'REP-V'*[See rule 6(1)]***APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

To

The Real Estate Authority,

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

As required [I/we] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand Draft No./ Bankers Cheque No. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub rule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development/ construction works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development/ construction works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in *Form 'REP-II'* at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the [permission/ approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;
- (v) The original project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Place:

Dated:

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REP-VI'*[See rule 6(3)]***CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

This extension of registration is granted under section 6 to the following project: _____

_____, registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. _____ of:-

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____ State _____;

OR

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] _____ [firm / society / company / competent authority etc.] _____ having its [registered office/principal place of business] at _____.

2. This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall offer to execute and register a conveyance deed in favour of the allottee(s) for Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable);
- (ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (iii) The registration shall be extended by a period of _____ [days/ week/ months] and shall be valid until _____;
- (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project;
- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer

Real Estate Authority

FORM 'REA-I'*[See rule 9(1)]***APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

To

The Real Estate Authority

Sir,

[I/We] apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
[Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
State _____;

or

[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
_____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

2. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];

- (ii) In case of individual –

- (a) Name of [Individual/ Proprietorship firm]
(b) Father's Name
(c) Occupation
(d) Address
(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

or

In case of [firm / societies / company etc] -

- (a) Name
(b) Address
(c) Copy of registration certificate as [firm/ societies/ company etc.]
(d) Major activities

- (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [partners/ directors etc.] and authorised person etc.
 - (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
 - (iv) Authenticated copy of the address proof of the place of business;
 - (v) Details of registration in any other State or Union Territory;
 - (vi) Any other information as specify by regulations.
3. [I/we] enclose the following documents along with, namely:-
- (i) Demand Draft / Bankers Cheque No. _____ dated _____ for a sum of ₹ _____, in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 9 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
 - (ii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
 - (iii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;
4. [I/we] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/ us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REA-II'*[See rule 10 (2)]***REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT**

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. _____ to -
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
 State _____;
 or
 [in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
 _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.
 to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot/ unit/ apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations;
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REA-III'*[See rule 10 (3), 11(4), 12]***INTIMATION OF****REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REJECTION
OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT /
REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

The Real Estate Authority,

To

Application / Registration No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REA-IV'*[See rule 11(1)]***APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

To

The Real Estate Authority,

Sir,

[I/we] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

As required [I/we] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand draft / bankers cheque no. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of "Haryana Real Estate Regulatory Authority" _____ drawn on _____ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 11 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) The authenticated copy of the registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name of [Individual/ Proprietorship Firm]
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietoror
In case of [firm / societies / company etc.] -
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]

- (d) Major activities
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [partners/ directors etc.].
 - (v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
 - (vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;
 - (vii) authenticated copy of the PAN Card of the real estate agent;
 - (viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;
 - (ix) any other information as specified by regulations;
2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REA-V'*[See rule 11(4)]***RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

1. This renewal of registration is granted under section 9 of the Act to -
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
 State _____;
 or
 [in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
 _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.
 in continuation to registration certificate bearing No. _____, of _____.
2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 13;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations;
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'AAT'*[See rule 22(1)]***APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL**

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry/ receipt by post/ online filing]: _____

Appeal No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

_____ Appellant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:

- (i) Name(s) of the appellant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the appellant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:

The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in sub-section (2) of section 44
or

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (2) of section 44
specify reasons for delay _____

5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of Authority or the Adjudicating Officer, as the case may be, passed under section(s) _____ or rule(s) _____ or regulation(s) _____).

6. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s) _____.

[Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

9. Particulars of [demand draft/ bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (2) of rule 22:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number/ bankers cheque/ online payment transaction No.]:

10. List of enclosures:

(i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed

(ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal

(iii) An index of the documents

(iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

- Instructions.**— (1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.
- (2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal.

FORM 'CRA'
[See rule 28 (1)]
COMPLAINT TO AUTHORITY

For use of Regulatory Authority(s) Office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry/receipt by post/online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

- (i) Name(s) of the complainant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone Number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone Number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s) _____

[Specify below the relief(s) claimed explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint, the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of [demand draft/bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 28:

- (i) Amount
- (ii) Name of the bank on which drawn
- (iii) [Demand draft Number/bankers cheque/online payment transaction No.]

9. List of enclosures:

- (i) Copies of the documents relief upon by the complainant and referred to in the complaint.
- (ii) An index of documents.
- (iii) Other documents as annexed along with complaint.

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

- Instructions.—** (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.
- (2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'CAO'*[See rule 29(1)]***COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER**Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter/receipt by post/online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Authorised Officer: _____

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complaint (s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

Particulars of the complainant(s):

- (i) Name(s) of the complainant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone Number, e-mail, Fax Number etc.):
- (v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:

2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone Number, e-mail, Fax Number etc.):
- (v) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the Adjudicating Officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Adjudicating Officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the Promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s)

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of [demand draft/bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 29:

- (i) Amount
- (ii) Name of the bank on which drawn
- (iii) [Demand draft number /bankers cheque or online payment transaction No.]

8. List of enclosures:

- (i) Copies of the documents relief upon by the complainant and referred to in the complaint.
- (ii) An index of documents.
- (iii) Other documents as annexed along with complaint.

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

- Instructions.—**
- (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.
 - (2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'ASA'*[See rule 30 (1)]***ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS**

Receipts and Payments Account

For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	Balance Brought down:			13.	Chairperson and Members:		
1.1.	Bank			13.1.	Pay and Allowances		
1.2.	Cash in hand			13.2.	Other benefits		
2.	Fee, Charges and Fine:			13.3.	Travelling expenses:		
2.1.	Fees			13.3.1	Overseas		
2.2.	Charges			13.3.2	Domestic		
2.3.	Fines			14.	Officers:		
2.4.	Others (specify)			14.1.	Pay and Allowances		
3.	Grants:			14.2.	Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	Other benefits		
3.2.	Others (specify)			14.4.	Travelling expenses:		
4.	Gifts			14.4.1	Overseas		
5.	Seminars and conferences			14.4.2	Domestic		
6.	Sale of Publications			15.	Staff:		
7.	Income on Investments and Deposits :			15.1.	Pay and Allowances		
7.1.	Income on Investments			15.2.	Retirement benefits		
7.2.	Income on Deposits			15.3.	Other benefits		
8.	Loans:			15.4.	Travelling expenses:		
8.1.	Government			15.4.1	Overseas		
8.2.	Others (specify)			15.4.2	Domestic		
9.	Sale of Assets			16.	Hire of Conveyance		
10.	Sale on Investments			17.	Wages		
11.	Recoveries from pay bills			18.	Overtime		
11.1	Loans and Advances Principal Amount			19.	Honorarium		
11.2	Interest on Loans and Advances			20.	Other office Expenses		
11.3	Miscellaneous			21.	Expenditure on Research		

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
51	Others (specify)			22.	Consultation expenses		
				23.	Seminars and Conferences		
				24.	Publications of Authority		
				25.	Rent and Taxes		
				26.	Interest on Loans		
				27.	Promotional Expenses		
				28.	Membership fee		
				29.	Subscription		
				30.	Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31.	Investments and Deposits:		
				31.1	Investments		
				31.2	Deposits		
				32.	Security Deposits		
				33.	Loans and Advances to:		
				33.1	Employees:		
				33.1.1	Bearing Interest		
				33.1.2	Not bearing Interest		
				33.2.	Suppliers/contractors		
				33.3.	Others (specify)		
				34.	Repayment of loan		
				35.	Others		
				35.1.	Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	Audit Fee		
				35.4.	Misc:		
				36.	Balance carried down:		
				36.1	Bank		
				36.2	Cash in hand		
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

Income and Expenditure Account

For the period 1st _____ to 31st _____

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Schedule Current Year As on	Previous Year As on
13.	Chairperson and Members			2.	Fee, Charges and Fine	A.	
13.1	Pay and Allowances			2.1	Fee		
13.2	Other benefits	C.		2.2	Charges		
13.3	Travelling Expenses			2.3	Fines		
13.3.1	Overseas			2.4	Others (specify)	B.	
13.3.2	Domestic			3.	Grants		
14.	Officers	D		3.1	Account with Govt.		
14.1	Pay and Allowances			3.2	Others (Specify)		
14.2	Retirement Benefits			4.	Gifts		
14.3	Other Benefits	C		5.	Seminars and Conferences		
14.4	Traveling Expenses			6.	Sale of Publications		
14.4.1	Overseas			7.	Income on investments and Deposits		
14.4.2	Domestic			7.1	Income on investments		
15.	Staff			7.2	Income on Deposits		
15.1	Pay and Allowances			11.2	Interest on Loan and Advances		

15.2	Retirement Benefits	D		12.	Miscellaneous Income			
15.3	Other Benefits	C		12.1	Gain on Sales of Assets			
15.4	Traveling expenses				Excess of expenditure over income			
15.4.1	Overseas				(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2	Domestic							
16.	Hire of Conveyance							
17.	Wages							
18.	Overtime							
19.	Honorarium							
20.	Other office expenses	E						
21.	Expenditure on Research							
22.	Consultation Expenses							
23.	Seminars and conferences							
24.	Publications of Authority							
25.	Rent and Taxes							
26.	Interest on loans							
27.	Promotional Expenses							
28.	Membership Fee	F						
29.	Subscription	G						
35.	Others							
35.1	Leave Salary and Pension							

35.2	Contribution							
35.3	Audit Fee							
35.4	Miscellaneous							
37.	Depreciation	H						
48.	Loss on sale of assets							
49.	Bad Debts written off							
50.	Provision for bad and doubtful debts							
	Excess of income over Expenditure							
	(Transferred to capital Fund Account)							
	Total				Total			

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31st March _____

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year as on	Previous Year as on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year as on	Previous Year as on
40.	Funds	1			43.	Fixed Assets	H		
40.1	Capital Fund				43.1	Gross Block at Cost			
.	Add Excess of Income over Expenditure/ less excess of Expenditure over Income					Less Cumulative depreciation			
40.2	Other Funds (Specify)				42.2	Net Block			
41.	Reserves	J			44.	Capital Work-in-progress	M		
8.	Loans	K			31.	Investments & Deposits	N		
8.1	Government				31.1	Investment			
8.2	Others				31.2	Deposits			
42.	Current Liabilities and provisions	L			33.	Loans and Advances	O		
					3.1	Account with Government	S		
					45.	Sundry Debtors	P		
					36.	Cash and Bank Balances	Q		
					46.	Other Current Assets	R		
	Total					Total			
	Accounting policies and Notes to	T							

- Instructions.—** (1) The schedules referred/referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.
- (2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

FORM 'ARA'*[See rule 31 (1)]***ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY****A. Introduction:**

- (i) Chairman's Statement:
- (ii) Objectives:
- (iii) Important Achievements:
- (iv) The year in review:
 - a. Landmark decisions:
 - b. Legislative work:
 - c. Outreach programme:
- (v) Capacity building:
- (vi) International engagements:
- (vii) Impact on:
 - a. Allottees:
 - b. Promoters:
 - c. Real Estate Agents:
 - d. Economy

B. Registration of promoters and real estate agents under the Act:**I. In relation to Promoters:**

Serial Number	Name of Promoter	Address of Promoter	Description of project for which registration has been issued	Fee paid	Registration Number
1	2	3	4	5	6

Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
7	8	9	10

II. In Relation to Real Estate Agents:

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration No.	Date of issue of Registration Certificate	Date on which Registration Certificate Expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

- C. Number of cases filed before the Authority and the Adjudicating Officer for settlement of disputes and number of cases disposed.

Sl. No.	No. of Cases pending in the last quarter with the Authority	No. of Cases received during the quarter by the Authority	No. of Cases disposed of by the Authority

Sl. No.	No. of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by the adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer

- D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents.

Sl. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken

- E. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the and the rules and regulations made thereunder by the Promoters, Allottees and real estate agents.

Sl. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

- F. Statements on direction of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensation ordered by the adjudicating officer:

Sl. No.	Name of the Promoter	Details of the directions issued by the Authority/Adjudicating Officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the Allottee	Details of the directions issued by the Authority/adjudicating officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority/adjudicating officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

- G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the Government.
- H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.
- I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties: (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation: (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed and (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- K. Appeals:
- Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:
 - Number of appeals pending at the beginning of the year:
 - Appeals filed during the year:
 - Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:
 - Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:
 - Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:
- L. References received from the Government under section 33: a brief narrative on references received from the Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.
- M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under subsection (3) of section 33 – (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers /regulatory bodies on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority; (iv) analytical papers prepared and examined; (v) others.
- N. Administration and establishment matters: (i) report of the Secretary; (ii) composition of the Authority; (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office; (v) organizational structure; (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.
- O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.

- P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.
- Q. Budget and Accounts: (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories; (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75; (iii) actual expenditure under broad categories; (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; (v) any other information.
- R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.
- S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty; (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; (iii) expenditure of capacity building initiatives.
- T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.
- U. Right to Information: A brief narrative of (i) Number of applications received by Central Public Information Officer/ Assistant Central Public Information Officer seeking information under Right to Information Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by Central Public Information Officer; (iii) Number of applications pending with Central Public Information Officer; (iv) Number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of Central Public Information Officer; (v) Number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority; (vi) Number of appeals pending with the First Appellate Authority; (vii) Number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

SCHEDULE-I*(See Rule 3(2))***Rates of Registration Fee for Promoter****(Rs. per sq. meter)**

S. No.	Category of uses	Hyper/High Potential I & II	Medium/Low Potential
1.	Residential/Industrial	10	5
2.	Commercial/Cyber Park	20	10

- Note.—**
- (1) Category of zones as defined in schedule mentioning rate of license fee in Rule 1976 of the Haryana Development and Regulation of Urban Area Act 1975.
 - (2) In case of residential/industrial plotted colony, the rate would be applicable for gross area of the colony.
 - (3) In the case of Group Housing/Commercial/ Cyber Park, rates are upto 100 FAR and would be proportionately higher for higher FAR.

SCHEDULE-II*(See rule 9 (2) and 11(2))***Registration/renewal fee for Real Estate Agent**

Sr. No.	Type of agent	Registration fee	Renewal fee
1	For individual	₹ 25,000/-	₹ 5,000/-
2	Other than individual	₹ 2,50,000/-	₹ 50,000/-

SCHEDULE-III*(See rule 22(1) and 28(1))***Fee for filing complaint before the Authority and Appeal in the appellate Tribunal**

1. Fee for filing complaint before the Authority: ₹ 1000/-
2. Fee for filing the appeal before the Appellate Tribunal: ₹ .1000/-
3. Fee for every annexure ₹ 10/-
4. For every additional affidavit ₹ 20/-

Note.— Separate fee of ₹ 1,000/- shall be payable in case of filing of amended complaint/appeal.

ANNEXURE A*[See rule 8]***AGREEMENT FOR SALE**

This Agreement for Sale ("**Agreement**") executed on this ____ (Date) day of ____ (Month), 20____,

By and Between***[If the promoter is a company]***

_____, (CIN No. _____), a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____ and its corporate office at _____ (PAN - _____), represented by its authorized signatory _____ (Aadhar No. _____) authorized *vide* board resolution dated _____ hereinafter referred to as the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

*[OR]****[If the promoter is a Partnership firm]***

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized Partner _____, (Aadhar No. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

*[OR]****[If the promoter is an Individual]***

Mr./Ms. _____, (Aadhar No. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN - _____), hereinafter called the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

AND***[If the Allottee is a company]***

_____, (CIN No. _____) a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____, (PAN _____), represented by its signatory, _____, authorized (Aadhar No. _____) duly authorized *vide* board resolution dated _____, hereinafter referred to as the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

*[OR]****[If the Allottee is a Partnership]***

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized partner, _____,

(Aadhar No. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[OR]

[If the Allottee is an Individual]

Mr./Ms. _____, (Aadhar No. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted A assigns).

[OR]

[If the Allottee is a HUF]

Mr. _____, (Aadhar No. _____) son of _____ aged about _____ for self and as the Karta of the Hindu Joint Mitakshara Family known as _____ HUF, having its place of business / residence at _____, (PAN _____), hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and the members or member for the time being of the said HUF, and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns).

[Please insert details of other allottee(s), in case of more than one allottee]

The Promoter and Allottee shall hereinafter collectively be referred to as the “**Parties**” and individually as a “**Party**”.

DEFINITIONS:

For the purpose of this Agreement, unless the context otherwise requires,-

- (a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
- (b) “Government” means the Government of the State of Haryana;
- (c) “Rules” means the Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 for the State of Haryana;
- (d) “Section” means a section of the Act.

WHEREAS:

- A. The Promoter is the absolute and lawful owner of [khasra nos./ survey nos.] *[Please insert land details as per local laws]* _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ (“**Said Land**”) *vide* sale deed(s) dated _____ registered as documents No. _____ at the office of the Sub-Registrar;

[OR]

_____ (“Owner”) is the absolute and law full owner of [khasra nos./ survey nos.] *[Please insert land details as per local laws]* _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ (“**Said Land**”) *vide* sale deed(s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar. The Owner and the Promoter have entered into a [collaboration / development / joint development] agreement dated _____ registered as document no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

- B. The Said Land is earmarked for the purpose of a building [residential/ commercial/ industrial/ IT/ *any other purpose*] project, comprising _____ multistoried apartment(s)/ building(s)/ [*insert any other components of the Projects*] and the said project shall be known as ‘ _____ ’ (“**Project**”);

[OR]

The Said Land is earmarked for the purpose of plotted development of a [residential/ commercial/ industrial/ IT/ *any other purpose*] project, comprising _____ plots/ [*insert any other components of the Projects*] and the said project shall be known as ‘ _____ ’ (“**Project**”):

Provided that where the land is earmarked for any institutional development, the same shall be used for those purposes only and no commercial/ residential development shall be permitted unless it has been approved by the competent authority;

- C. The Promoter is fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect to the right, title and interest of the Promoter regarding the Said Land on which Project is to be constructed have been complied with;
- D. The _____ [*Please insert the name of the concerned competent authority*] has granted the approval/ sanction to develop the Project *vide* approval dated _____ bearing license/ sanction No. _____;
- E. The Promoter has obtained approval on the layout plan/ demarcation/ zoning/ site plan/ building plan/ or any requisite approval for the Project as the case may be, from _____ [*Please insert the name of the concerned competent authority*]. The Promoter agrees and undertakes that it shall not make any changes to these approved plans except in strict compliance with section 14 of the Act/ any other laws of the State as applicable;
- F. The Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the Haryana Real Estate Regulatory Authority at _____ on _____ under registration No. _____;
- G. The Allottee had applied for residential apartment/ commercial unit/ IT unit/ any other built up unit in the Project *vide* application no. _____ dated _____ and has been allotted apartment no. _____ having carpet area of _____ square feet, on _____ floor in [tower/ block/ building] no. _____ (“**Building**”) along with stilt/ basement parking No. (if applicable) _____ admeasuring _____ square feet in the _____ [*Please insert the location of the said parking*], as permissible under the applicable law and right in the common areas (“**Common Areas**”) as defined under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017 of the State (hereinafter referred to as the “**Apartment**” more particularly described in **Schedule A** and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as **Schedule B**);

[OR]

The Allottee had applied for a plot in the Project *vide* application No. _____ dated _____ and has been allotted plot No. _____ having area of _____ square meters and parking area (wherever applicable) admeasuring _____ [*Area*] (*if applicable*) in the _____ [*Please insert the location of the said parking*], as permissible under the applicable law and right in the common areas as per provisions of HDRU Act, 1975 (8 of 1975). (hereinafter referred to as the “**Plot**” more particularly described in **Schedule A**);

- H. The Parties have gone through all the terms and conditions of this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein;
- I. _____ [*Please enter any additional disclosures/details*];

- J. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable in the State and related to the Project;
- K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other, do faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;
- L. In accordance with the terms and conditions of this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee(s) hereby agrees to purchase the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as specified in Para G.

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual representations, covenants, assurances, promises and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the Parties agree as follows:

1. TERMS:

- 1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase the Plot/ Unit for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as specified in Para G.
- 1.2 The Total Price for the built up Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) based on the carpet area is ₹ _____ (Rupees _____ only) ("**Total Price**") (Give break up and description):

Block/Building/ Tower No. _____ Apartment No. _____ Type _____ Floor _____ Parking (if applicable) _____	Rate of Apartment per square feet
Total price (in rupees)	_____

[OR]

The Total Price of plot for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as per approved demarcation/ zoning plan (whichever is applicable) is ₹ _____ (Rupees _____ only) ("**Total Price**") (Give break up and description):

Plot No. _____ Block No. _____ Area of the Plot (in square meter) _____ Parking (if applicable) _____	Rate of Plot per square meter
Total price (in rupees)	_____

Explanation:

- (i) The Total Price as mentioned above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable);
- (ii) The Total Price as mentioned above includes Taxes (GST and Cess or any other taxes/ fees/ charges/ levies etc. which may be levied, in connection with the development/ construction of the Project(s)) paid/ payable by the Promoter up to the date of handing over the possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) to the allottee(s) or the competent authority, as the case may be, after obtaining the necessary approvals from competent authority for the purposes of such possession:

Provided that, in case there is any change / modification in the taxes/ charges/ fees/ levies etc., the subsequent amount payable by the allottee to the promoter shall be increased/ decreased based on such change / modification:

Provided further, if there is any increase in the taxes/ charges/ fees/ levies etc. after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee;

- (iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee(s) the details of the taxes/ fees/ charges/ levies etc. paid or demanded along with the acts/ rules/ notifications together with dates from which such taxes/ fees/ charges/ levies etc. have been imposed or become effective;
 - (iv) The Total Price of Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) includes recovery of price of land, development/ construction of [not only of the Apartment/ Unit/ Plot] but also of the Common Areas (if applicable), internal development charges, infrastructure augmentation charges, external development charges, taxes/ fees/ levies etc., cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) in the Project.
- 1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/ or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost/ charges/ fees/ levies etc. imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/ order/ rule/ regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.
- 1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in **Schedule C** (“**Payment Plan**”).
- 1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ ____% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/ withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter unless agreed upon by the allottee(s).

- 1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned building plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at **Schedule 'D' and Schedule 'E'** (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act and Rules made thereunder or as per approvals/instructions/ guidelines of the competent authorities. Provided that, the Promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act and Rules made thereunder or as per approvals/ instructions/ guidelines of the competent authorities.
- 1.7 [*Applicable in case of an apartment/ unit*] The Promoter shall confirm to the carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building/ Unit, as the case may be, is complete and the occupation certificate/ part occupation (as the case may be) is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within 90 days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than five percent of the carpet area of the apartment, allotted to the Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.

[OR]

- [*Applicable in case of a plot*] The Promoter shall confirm the area of a plot as per approved demarcation-cum-zoning plan that has been allotted to the Allottee(s) after the development of the plotted area alongwith essential services [as mandated by Rules and Regulation of competent authority] is complete. The Promoter shall inform the allottee about any details of the changes, if any, in the area. The total price payable for the area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within 90 days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the area, which is not more than five percent of the area of the plot, allotted to the Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in para 1.2 of this Agreement
- 1.8 Subject to para 9.3 the Promoter agrees and acknowledges, the Allottee shall have the right to the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as mentioned below:
- (i) The Allottee shall have exclusive ownership of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable);
 - (ii) The Allottee shall also have a right in the Common Areas as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017 of the State. The Allottee(s) shall use the Common Areas along with other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees/ competent authorities after duly obtaining the occupation certificate/ part occupation certificate/ part completion/ completion certificate from the competent authority, as the case may be as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017 of the State;
 - (iii) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be).
- 1.9 The Promoter agrees to pay all outstanding payments before transferring the physical possession of the apartment to the Allottees, which it has collected from the Allottees, for the payment of such outstanding (including land cost, ground rent, municipal or other local taxes/ charges/ levies etc., charges for water or electricity, maintenance charges, including mortgage loan and interest on mortgages or other encumbrances and such other liabilities payable to competent authorities, banks and financial institutions, which are related to the project). If the Promoter fails to pay all or any of the outstanding(s) collected by it from the Allottees or

any liability, mortgage loan and interest thereon before transferring the apartment to the Allottees, the Promoter agrees to be liable, even after the transfer of the property, to pay such outstanding(s) and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be liable for the cost of any legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person.

- 1.10 The Allottee has paid a sum of ₹ _____ (Rupees _____ only) as booking amount being part payment towards the Total Price of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) at the time of application; the receipt of which the Promoter hereby acknowledges and the Allottee hereby agrees to pay the remaining price of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as prescribed in the Payment Plan [Schedule C] as may be demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein:

Provided that if the allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be liable to pay interest at the rate prescribed in the Rule 15 of HRERA Rules, 2017.

2. **MODE OF PAYMENT:**

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction/ development milestones, the Allottee shall make all payments, on written demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan [Schedule C] through A/c Payee cheque/ demand draft/ bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of '_____' payable at _____.

3. **COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:**

3.1 The Allottee, if residing outside India, shall be solely responsible for complying with the necessary formalities as laid down in Foreign Exchange Management Act, 1999, Reserve Bank of India Act, 1934 and the Rules and Regulations made thereunder or any other statutory amendment(s) modification(s) made thereof and all other applicable laws including that of remittance of payment acquisition/ sale/ transfer of immovable properties in India etc. and provide the Promoter with such permission, approvals which would enable the Promoter to fulfill its obligations under this Agreement. Any refund, transfer of security, if provided in terms of the Agreement shall be made in accordance with the provisions of Foreign Exchange Management Act, 1999 or any other statutory enactments or amendments thereof and the Rules and Regulations of the Reserve Bank of India or any other applicable law. The Allottee understands and agrees that in the event of any failure on his/ her part to comply with the applicable guidelines issued by the Reserve Bank of India, he/ she may be liable for any action under the Foreign Exchange Management Act, 1999 or other laws as applicable, as amended from time to time.

3.2 The Promoter accepts no responsibility in regard to matters specified in para 3.1 above. The Allottee shall keep the Promoter fully indemnified and harmless in this regard. Whenever there is any change in the residential status of the Allottee subsequent to the signing of this Agreement, it shall be the sole responsibility of the Allottee to intimate the same in writing to the Promoter immediately and comply with all necessary formalities as specified and under the applicable laws. The Promoter shall not be responsible towards any third party making payment/ remittances on behalf of any Allottee and such third party shall not have any right in the application/ allotment of the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) applied for herein in any way and the Promoter shall be issuing the payment receipts in favour of the Allottee(s) only.

4. **ADJUSTMENT/ APPROPRIATION OF PAYMENTS:**

The Allottee authorizes the Promoter to adjust/ appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding of the allottee against the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable), if any, in his/ her name and the Allottee undertakes not to object/ demand/ direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

5. TIME IS ESSENCE:

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) to the Allottee(s) and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017.

6. CONSTRUCTION/ DEVELOPMENT OF THE PROJECT:

The Allottee has seen the proposed layout plan/ demarcation-cum-zoning/ site plan/ building plan, specifications, amenities, facilities, etc. depicted in the advertisement/ brochure/ agreement/ website (as the case may be) regarding the project(s) where the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) is located and has accepted the floor/ site plan, payment plan and the specifications, amenities, facilities, etc. [annexed along with this Agreement] which has been approved by the competent authority, as represented by the Promoter.

The Promoter shall develop the Project in accordance with the bye-laws such as Haryana Building Code, 2017, FAR, density norms, provisions prescribed, approved plans, terms and condition of the license/ allotment as well as registration of RERA, etc. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the provisions and norms prescribed by the _____ [Please insert the relevant State laws] and shall not have an option to make any variation/ alteration/ modification in such plans, other than in the manner provided under the Act and Rules made thereunder or as per approvals/instructions/ guidelines of the competent authorities, and any breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

7. POSSESSION OF THE PLOT/ UNIT/ APARTMENT FOR RESIDENTIAL/ COMMERCIAL/ INDUSTRIAL/ IT/ ANY OTHER USAGE (AS THE CASE MAY BE):

7.1 Schedule for possession of the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage - The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) to the Allottee(s) and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017, is the essence of the Agreement.

The Promoter assures to hand over possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) as per agreed terms and conditions unless there is delay due to "*force majeure*", Court orders, Government policy/ guidelines, decisions affecting the regular development of the real estate project. If, the completion of the Project is delayed due to the above conditions, then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage (as the case may be).

The Allottee agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Promoter to implement the project due to Force Majeure and above mentioned conditions, then this allotment shall stand terminated and the Promoter shall refund to the Allottee, the entire amount received by the Promoter from the allottee within ninety days. The promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination. After refund of the money paid by the Allottee, the Allottee agrees that he/ she shall not have any rights, claims etc. against the Promoter and that the Promoter shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.

7.2 (A) Procedure for taking possession of Plot - The Promoter, upon obtaining the approved demarcation-cum-zoning plan/ provision of services by the colonizer/ promoter, duly certifying/ part completion certificate, as the case may be, in respect of plotted colony shall offer in writing the possession of the plot within three months from the date of above, to the Allottee(s) as per terms of this Agreement.

The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee(s) in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The promoter shall provide a copy (on demand) of approved demarcation-cum-zoning plan/ provision of services by the colonizer/ part completion certificate in respect of plotted development [Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable)] at the time of conveyance of the same. The Allottee(s), after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges and holding charges as determined by the Promoter/ association of allottees/ competent authority, as the case may be.

- (B) Procedure for taking possession of built-up Unit/ Apartment** - The Promoter, upon obtaining the occupation certificate or part thereof of building blocks in respect of Group Housing/ Commercial/ IT Colony/ Industrial/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) shall offer in writing the possession of the unit/ apartment within three months from the date of above approval, to the Allottee(s) as per terms of this Agreement.

The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The promoter shall provide copy (on demand) of occupation certificate or part thereof in respect of Group Housing/ Commercial/ IT Colony/ Industrial/ any other usage (as the case may be) alongwith parking (if applicable) at the time of conveyance of the same. The Allottee(s), after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges and holding charges as determined by the Promoter/ association of allottees/ competent authority, as the case may be.

- 7.3 Failure of Allottee to take Possession of Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage** - Upon receiving a written intimation from the Promoter as per para 7.2, the Allottee shall take possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage to the allottee as per terms and condition of the agreement.

In case the Allottee fails to comply with the essential documentation, undertaking, etc. or fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges and holding charges as specified in para 7.2.

- 7.4 Possession by the Allottee** - After obtaining the occupation certificate of the building blocks in respect of Group Housing colony/ Commercial colony/ IT Colony or approved Zoning-cum- Demarcation Plan/ provision of the services by the colonizer/ promoter, duly certifying/ part completion, in respect of a plotted colony, as the case may be and handing over the physical possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable) to the Allottee(s), it shall be the responsibility of the Promoter to hand over the necessary documents and plans, and common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017.

- 7.5 Cancellation by Allottee** - The Allottee shall have the right to cancel/ withdraw his allotment in the Project as provided in the Act:

Provided that where the allottee proposes to cancel/ withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment and interest component on delayed payment (payable by the customer for breach of agreement and non payment of any due payable to the promoter). The rate of interest payable by the allottee to the promoter shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within ninety days of such cancellation.

- 7.6 Compensation** - The Promoter shall compensate the Allottee in case of any loss caused to him due to defective title of the land, on which the project is being developed or has been developed, in the manner as provided under the Act and the claim for interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.

Except for occurrence of a “*force majeure*”, Court orders, Government policy/ guidelines, decisions, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable).

- (i) in accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the date specified in para 7.1; or
- (ii) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage, with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within **ninety** days of it becoming due.

Provided that if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the offer of the possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage, which shall be paid by the promoter to the allottee within **ninety** days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- (i) The [Promoter] has absolute, clear and marketable title with respect to the said Land; the requisite rights to carry out development upon the said Land and absolute, actual, physical and legal possession of the said Land for the Project;
- (ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project;
- (iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project;
[in case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]
- (iv) All approvals, licenses, sanctions and permission issued by the competent authorities with respect to the Project(s) or phase(s), as the case may be, as well as for the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage being sold to the allottee(s) are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law.
Further, the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project(s) or phase(s), as the case may be, as well as for the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage and for common areas as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017;
- (v) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- (vi) The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said Land, including the Project and the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage which will, in any manner, affect the rights of Allottee(s) under this Agreement;
- (vii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage to the Allottee(s) in the manner contemplated in this Agreement;
- (viii) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable) to the Allottee(s), common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017;
- (ix) The Schedule Property is not the subject matter of any HUF and that no part thereof is owned by any minor and/ or no minor has any right, title and claim over the Schedule Property;

- (x) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities till the offer of possession of plot/ apartment/ commercial unit/ IT unit has been issued, as the case may be and as per the provisions of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975, rules thereof, equipped with all the specifications, amenities, facilities as per the agreed terms and conditions and common areas as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017;
- (xi) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said Land and/ or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

9.1 Subject to the “*force majeure*”, Court orders, Government policy/ guidelines, decisions, the Promoter shall be considered under a condition of Default, in the following events:

- (i) Promoter fails to provide ready to move in possession of the developed Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable) to the Allottee within the time period specified in para 7.1 or fails to complete the project within the stipulated time disclosed at the time of registration of the project with the Authority. For the purpose of this para, 'ready to move in possession' shall mean that the Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage shall be in a habitable condition which is complete in all respects including the provision of all specifications, amenities and facilities, as agreed to between the parties, and for which occupation certificate or part thereof has been issued by competent authority.

[OR]

For the purposes of developed plot, it shall mean the plot, having provision of water supply, sewerage, electricity, roads or any other amenities approved in the demarcation-cum-zoning plan, essential for habitable environment (as per guidelines of the competent authority) and for the same the promoter has obtained demarcation-cum-zoning plan/ part completion/ completion certificate, as the case may be;

- (ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

9.2 In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:

- (i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction/ development milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest for the period of such delay; or
- (ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the plot/ unit/ apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within ninety days of receiving the termination notice:

Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over of the possession of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable), which shall be paid by the promoter to the allottee within ninety days of it becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:

- (i) In case the Allottee fails to make payments for two consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;
- (ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond ninety days after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT/ any other usage alongwith parking (if applicable) in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by forfeiting the booking amount paid for the allotment and interest component on delayed payment (payable by the customer for breach of agreement and non payment of any due payable to the promoter). The rate of interest payable by the allottee to the promoter shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within ninety days of such cancellation. On such default, the Agreement and any liability of the promoter arising out of the same shall thereupon, stand terminated. Provided that, the promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID UNIT/ APARTMENT/ PLOT:

The promoter on receipt of total price of the plot as per 1.2, shall execute a conveyance deed preferably within three months but not later than six months from possession and convey the title of the plot for which possession is granted to the allottee.

[OR]

The promoter, on receipt of total price of Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable), shall execute a conveyance deed in favour of allottee(s) preferably within three months but not later than six months from possession:

Provided that, the unit/ apartment/ plot is equipped with all the specifications, amenities, facilities as per the agreed terms and conditions and common areas as provided under Rule 2(1)(f) of Rules, 2017. However, in case, the Allottee fails to deposit the stamp duty and/ or registration charges, other ancillary charges within the period mentioned in the notice, the Allottee authorizes the Promoter to withhold registration of the conveyance deed in his/ her favour till such stamp duty, registration charges, other ancillary charges are paid by the Allottee to the Promoter.

11. MAINTENANCE OF THE SAID BUILDING / APARTMENT / PROJECT:

The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the Project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees or competent authority, as the case may be, upon the issuance of the occupation certificate/ part thereof, part completion certificate/ completion certificate of the project, as the case may be. The cost of such maintenance has been included in the Total Price of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage.

In case, the allottee/ association of allottees fails to take possession of the said essential services as envisaged in the agreement or prevalent laws governing the same, then in such a case, the promoter or the developer has right to recover such amount as spent on maintaining such essential services beyond his scope.

12. DEFECT LIABILITY:

It is agreed that in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the Promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the Promoter within a period of 5 (five) years by the Allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the Promoter to rectify such defects without further charge, within ninety days, and in the event of Promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved Allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act:

Provided that, the promoter shall not be liable for any such structural/ architectural defect induced by the allottee(s), by means of carrying out structural or architectural changes from the original specifications/ design.

13. RIGHT TO ENTER THE UNIT/ APARTMENT/ PLOT FOR REPAIRS AND MAINTENANCE WORKS:

The Promoter/ maintenance agency/ association of allottees/ competent authority shall have rights of access of Common Areas, parking spaces for providing necessary maintenance services and the allottee(s) agrees to permit the association of allottees and/ or maintenance agency/ competent authority to enter into the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage after giving due notice and entering the said premises during the normal working hours, unless the circumstances warrant otherwise, with a view to rectify such defect(s).

14. USAGE:

Use of Basement and Service Areas: The basement(s) and service areas, if any, as located within the _____ (*project name*), shall be earmarked for purposes such as parking spaces and services including but not limited to electric sub-station, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc. and other permitted uses as per sanctioned plans. The Promoter/ Allottee(s) shall not be permitted to use the services areas and the basements in any manner whatsoever, other than those earmarked as parking spaces, and the same shall be reserved for use by the association of allottees formed by the Allottees, maintenance agencies/ competent authority for rendering maintenance services.

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE UNIT/ APARTMENT/ PLOT:

- 15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable) at his/ her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in or to the Building, or the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable), or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or make additions to the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable) and keep the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable), its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.
- 15.2 The Allottee/ Association of allottees further undertakes, assures and guarantees that he/ she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee/ Association of allottees shall not store any hazardous or combustible goods in the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) or place any heavy material in the common passages or staircase of the Building. The promoter/ allottees/ association of allottees shall ensure that they will not create any hindrance by way of locking, blocking, parking or any other manner in right of passage or access or common areas which otherwise are available for free access. The Allottee/ Association of allottees shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable), as the case may be.
- 15.3 The Allottee/ Association of allottees shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and/ or maintenance agency appointed by association of allottees/ competent authority. The Allottee shall be responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

16. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY PARTIES:

The Parties are entering into this Agreement for the allotment of a Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage alongwith parking (if applicable) with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable in the State and related to the project.

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

The Promoter undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan, layout plan, sanction plan and specifications, amenities and facilities has been approved by the competent authority(ies) and disclosed, except for guidelines/ permissions/ directions or sanctions by competent authority.

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable).

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

The Promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the relevant Acts, Rules and Regulations/ bye laws, instructions/ guidelines and decisions of competent authority prevalent in the State. The Promoter hereby is showing the detail of various compliance of above as applicable:

Details of approvals/ compliances to be provided:-

- (A) _____;
- (B) _____;
- (C) _____;
- (D) _____;
- (E) _____;

20. BINDING EFFECT:

By just forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter, does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee. Secondly, the allottee and the promoter have an obligation to execute the agreement and also register the said agreement as per the provision of the relevant Act of the State.

If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter, this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and further execute the said agreement and register the said agreement, as per intimation by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within sixty days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever. If, however, after giving an fair opportunity to the allottee to get this agreement executed, the allottee does not come forward or is incapable of executing the same, then in such a case, the promoter has an option to forfeit ten percent of booking amount.

21. ENTIRE AGREEMENT:

This Agreement, along with its schedules, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable).

22. RIGHT TO AMEND:

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties concerned in said agreement.

23. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE(S) / SUBSEQUENT ALLOTTEE(S):

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by any subsequent Allottee(s) of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) in case of a transfer, as the said obligations go along with the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) for all intents and purposes.

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

24.1 The Promoter may, at its sole option and discretion, without prejudice to its rights as set out in this Agreement, waive the breach by the Allottee(s) in not making payments as per the Payment Plan [Annexure C] including waiving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee(s) that exercise of discretion by the Promoter in the case of one Allottee shall not be construed to be a precedent and /or binding on the Promoter to exercise such discretion in the case of other Allottees.

24.2 Failure on the part of the Parties to enforce at any time or for any period of time, the provisions hereof shall not be construed to be a waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision.

25. SEVERABILITY:

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

26. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:

Wherever in this Agreement, it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be the proportion which the area/ carpet area of the Plot/ Unit/ Apartment for Residential/ Commercial/ Industrial/ IT Colony/ any other usage and parking (if applicable) bears to the total area/ carpet area of all the Unit/ Apartments/Plots in the Project.

27. FURTHER ASSURANCES:

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

28. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in _____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution, the said Agreement shall be registered as per provisions of the relevant State Act at _____. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

29. NOTICES:

That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post at their respective addresses specified below:

_____ Name of Allottee
_____ (Allottee Address)
M/s _____ Promoter name
_____ (Promoter Address)

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

30. JOINT ALLOTTEES:

That in case there are Joint Allottees, all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/ her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

31. SAVINGS:

Any application letter, allotment letter, agreement, or any other document signed by the allottee, in respect of the unit/ apartment, plot or building, as the case may be, prior to the execution and registration of this Agreement for Sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

32. GOVERNING LAW:

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the Act and the Rules and Regulations made thereunder including other applicable laws prevalent in the State for the time being in force.

33. DISPUTE RESOLUTION:

All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this Agreement, including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled through the adjudicating officer appointed under the Act.

[Please insert any other terms and conditions as per the contractual understanding between the parties, however, please ensure that such additional terms and conditions are not in derogation of or inconsistent with the above terms and conditions or the Acts and the Rules and Regulations made thereunder and prevalent in the State.]

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at _____ (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Allottee: (including joint buyers)

- (1) Signature _____
 Name _____
 Address _____

Please affix photograph
and sign across the
photograph

- (2) Signature _____
 Name _____
 Address _____

Please affix photograph
and sign across the
photograph

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Promoter:

- (1) Signature (Authorised Signatory) _____
 Name _____
 Address _____

Please affix photograph
and sign across the
photograph

At _____ on _____ in the presence of:

WITNESSES:

1. Signature _____
 Name _____
 Address _____
2. Signature _____
 Name _____
 Address _____

SCHEDULE 'A' - PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE PLOT/ UNIT/ APARTMENT FOR RESIDENTIAL/ COMMERCIAL/ INDUSTRIAL/ IT COLONY/ ANY OTHER USAGE AND PARKING (IF APPLICABLE)

SCHEDULE 'B' - FLOOR/ SITE PLAN OF THE UNIT/ APARTMENT/ PLOT

SCHEDULE 'C' - PAYMENT PLAN

SCHEDULE 'D' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PLOT/ UNIT/ APARTMENT FOR RESIDENTIAL/ COMMERCIAL/ INDUSTRIAL/ IT COLONY/ ANY OTHER USAGE)

SCHEDULE 'E' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

[The 'Schedules' to this Agreement for Sale shall be as agreed to between the Parties]

Explanation.— (a) The promoter shall disclose the existing Agreement for Sale entered between Promoter and the Allottee in respect of ongoing project along with the application for registration of such ongoing project. However, such disclosure shall not affect the validity of such existing agreement (s) for sale between Promoter and Allottee in respect of apartment, building or plot, as the case may be, executed prior to the stipulated date of due registration under Section 3(1) of the Act.

(b) This is a model form of Agreement, which may be modified and adapted in each case having regard to the facts and circumstances of respected case. But in any event, matter and substance mentioned in those Clauses, which are in accordance with the Statute and mandatory according to the provisions of the Act shall be retained in each and every agreement executed between the promoter and allottee. Any Clause in this agreement found contrary to or inconsistent with any provision of the Act, Rules, and regulation would be void ab-initio.

(See rule 14 (1) (a)(ii))

(Status as on _____)

[illegible]

‘Annexure-C’*(See rule 14 (1) (a)(iii))***Detail of ongoing litigation pertaining to the real estate projects of the promoter in the State to be published on website**

Sr. No.	Case No. and Date alongwith Title	Respondent Parties	Grounds of the Court Case	Name of the Hon’ble Court	Present Status	Remarks

ARUN GUPTA,
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.